Tilstandsrapport

Rekkehus

Bjørdalsbrotet 212, 5170 BJØRNDALSTRÆ

BERGEN kommune

gnr. 122, bnr. 416

Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 17.11.2025 **Rapportdato:** 26.01.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1767 **Referansenummer:** TZ1494

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

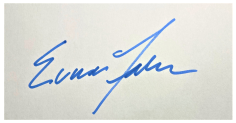
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Rekkehus - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Tak:
Flatt tak oppført som betongdekke.
Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l.
Takrenner og nedløp under altan er i metall.

Yttervegger:
Front og bakvegg er oppført i bindingsverk. Utvendig dels kledd med liggende trekledning og dels med fasadeplater. Skillevegger mellom husene er oppført i betong.

Vinduer og ytterdører:
Huset har malte trevinduer med 3-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.
Husets hovedytterdør er en kompakt tredør med glass. To malte balkongdører i tre med 3-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium. Alle tre ytterdører i huset er fra 2013. På utebod mot vest er det en panelt tredør. På utebod mot øst er det en grålmalt ytterdør i tre.

Terrasse:
Mot vest er det med adkomst fra 2. etasje en terrasse på ca. 22 m². Terrassen har gulv av terrassebord. Glassrekkverk i metallramme. Skjermvegger i tre og glass.

Andre utvendige forhold:
El. drevet terrassemarkise over deler av terrasse.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av eikeparkett, laminat, samt fliser i vindfang. Veggene har malt tapet, malt strie, malte panelplater, malte plater og malt trepanel. I innvendige tak er det malte betongoverflater, malte plater, malte himlingsplater og malt edeltrepanel.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Støpt gulv på grunn i 1. etasje. Etasjeskiller er oppført i betongdekke.

Radon:
Det er ikke foretatt dokumenterte radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe/ildsted:
Boligen har stålpipe gjennom tak. I 2. etasje er det installert en peisovn.

Innvendig trapp:
Mellom etasjene er det en hvitmalt tretrapp med eikeparkett i trinn.

Invendige dører:
Hvite formpressede lettdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet ble ihht. eier pusset opp for ca. 12-15 år siden. Aktuell byggeforskrift er TEK-10. Arbeidene ble utført som vennetjeneste. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Malt betong i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk er med streklaser målt til 45 m.m. Fall til sluk i selve dusjsonen er målt til 15 m.m.
Det er plastsluk og ukjent/udokumentert tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med hvite høyglansete fronter med speilskap. Heldekkende servant og dusj med en glassdør.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot toalettrom hvor det ble registrert vannrør med dertil for stor risiko å bore hull.

Vaskerom:
Vaskerom ble sist pusset opp i 2012. Aktuell byggeforskrift er TEK-10. Arbeidene ble utført av andelshaver som egeninnsats. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Malt betong i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 27 m.m.
Sluken som befinner seg under innredning var vanskelig å befare innvendig, men det kan se ut for at det er en plastsluk. Det er for meg ukjent/udokumentert tettesjikt/membran.
Rommet har vaskeromsinnredning med hvite glatte fronter. Stålvask nedfelt i laminert benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Det var vanskelig å nå opp til avtrekksventilen og utføre papirtest pga. tørketrommel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak vaskemaskin grenser dels mot yttervegg og dels mot bod hvor det var en stor skyvedørsgarderobe.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter. Takhøye overskap med glass i to skapdører. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask i stål. Det er integrert komfyr med keramisk platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet som ligger i 1. etasje har fliser på gulv og malt strie på vegger. Av sanitærutstyr er det servant m/servantskap, samt toalett. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad, vaskerom og toalettrom.

V.v. tank:
Varmtvannstanken som har et nettovolum på 115 liter er av typen Heat Injection. Tanken er plassert på vaskerom hvor det er sluk i

Beskrivelse av eiendommen

gulv.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap som er plassert på bod inneholder gamle keramiske skrusikringer. 11 kurser inkl. hovedbryter og ringetrafo. I 1. etasje er det varmekabler i alle rom med unntak av vaskerom, toalettrom og boder. Strøm/belysning i begge uteboder.

Brannteknisk:
Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg. fra 2024. Seriekoblete røykvarslere i hver etasje. Huset er tilknyttet alarmsentral (Verisure). Abonnement kan om ønskelig overdras til nye eiere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamenter:
Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Under treveggene er det en ringmur/såle i betong.

Drenering:
Huset står mest sannsynlig på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn.

Terrengforhold:
Terrenget rundt huset er for det meste flatt.

Utvendige vann og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

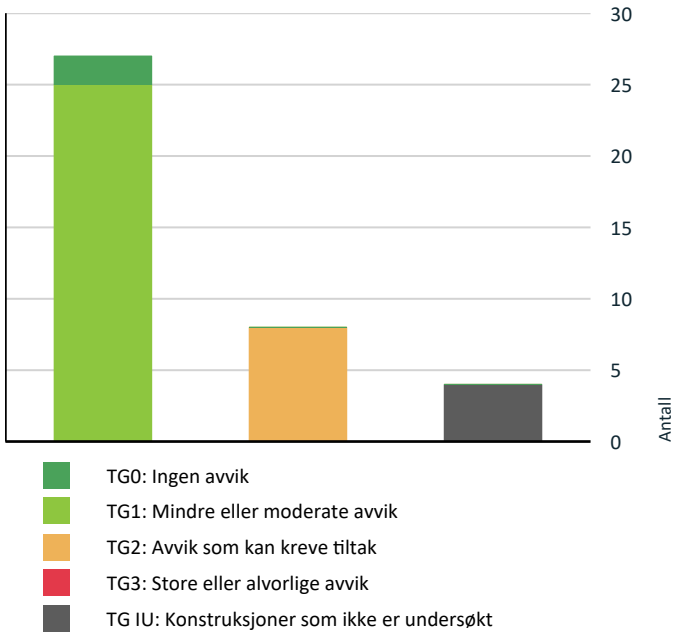
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

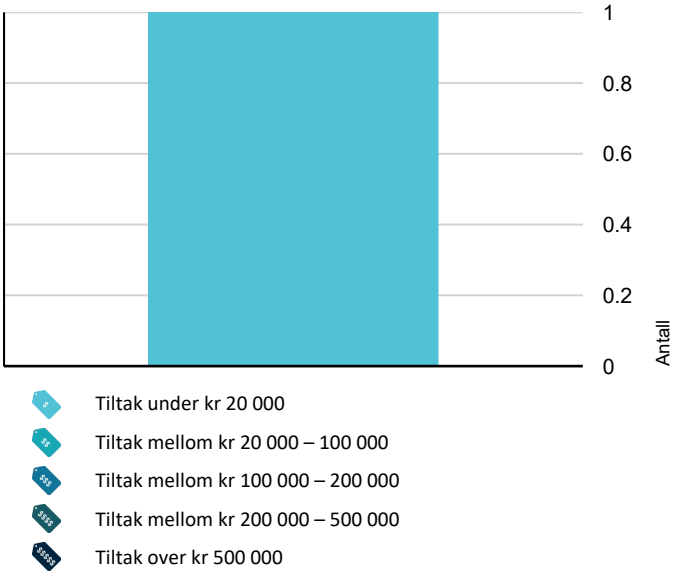
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. Skjønnhetsfeil og normal bruksslitasje kommenteres ikke. Byggesak er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1979

Kommentar
Andelseier

Anvendelse
Rekkehus på to plan som var bebodd av andelshaver.

Standard
Normalt god standard på husets overflater og inventar

Vedlikehold
Huset fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Gjelder utebod mot vest. Den andre uteboden ble oppført samtidig som huset.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l. Taket er ikke befart.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp under altan er i metall

TG 1 Veggkonstruksjon

Front og bakvegg er oppført i bindingsverk. Utvendig dels kledd med liggende trekledning og dels med fasadeplater. Skillevegger mellom husene er oppført i betong.

Ny kledning og fasadeplater inkl. isolasjon i 2013. Arbeidene ble utført i regi av borettslaget.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak oppført som betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må antas at borettslaget besitter all nødvendig dokumentasjon.

TG 1 Vinduer

Huset har malte trevinduer med 3-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.

Vinduer ble skiftet i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Husets hovedytterdør er en kompakt tredør med glass. To malte balkongdører i tre med 3-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium. Alle tre ytterdører i huset er fra 2013. På utebod mot vest er det en panelt tredør. På utebod mot øst er det en grålmalt ytterdør i tre.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot vest er det med adkomst fra 2. etasje en terrasse på ca. 22 m². Terrassen har gulv av terrassebord. Glassrekkverk i metallramme. Skjermvegger i tre og glass.

Terrasse ble utvidet og fikk nytt rekkverk, nye skjermvegger og nytt terrassegulv i 2013

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

El. drevet terrassemarkise over deler av terrasse.

Ny armer til terrassemarkisen i 2020



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av eikeparkett, laminat, samt fliser i vindfang. Veggene har malt tapet, malt strie, malte panelplater, malte plater og malt trepanel. I innvendige tak er det malte betongoverflater, malte plater, malte himlingsplater og malt edeltrepanel.

Nytt parkettgulv på stue i 2014. To soverom i 1. etasje ble pusset opp i 2020.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i 1. etasje. Etasjeskiller er oppført i betongdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt dokumenterte radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har stålpipe gjennom tak. I 2. etasje er det installert en peisovn.

Både pipe og peisovn er fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l



TG 2 Innvendige trapper

Mellom etasjene er det en hvitmalt tretrapp med eikeparkett i trinn.

Ny eikeparkett i trinn i 2015.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er stedvis for stor avstand (12-13 cm.) mellom noen av rekkverksbordene. Det skal ihht. dagens krav ikke være større avstander i et rekkverk enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.





For store avstander mellom rekkverksbord.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede lettdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble ihht. eier pusset opp for ca. 12-15 år siden. Aktuell byggeforskrift er TEK-10. Arbeidene ble utført som vennetjeneste. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Malt betong i tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp sluk er med streklaser målt til 45 m.m. Fall til sluk i selve dusjsonen er målt til 15 m.m.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent/udokumentert tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Levetid for membran er +/- 25 år.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med hvite høyglansete fronter med speilskap. Heldekkende servant og dusj med en glassdør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



Avtrekksventil på vegg bestod papirtesten

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot toalettrom hvor det ble registrert vannrør med dertil for stor risiko å bore hull.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom ble sist pusset opp i 2012. Aktuell byggeforskrift er TEK-10. Arbeidene ble utført av andelshaver som egeninnsats. Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har malte plater. Malt betong i tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 27 m.m.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluken som befinner seg under innredning var vanskelig å befare innvendig, men det kan se ut for at det er en plastsluk. Det er for meg ukjent/udokumentert tettesjikt/membran.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har vaskeromsinnredning med hvite glatte fronter. Stålvask nedfelt i laminert benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk. Det var vanskelig å nå opp til avtrekksventilen og utføre papirtest pga. tørketrommel.



Avtrekksventil over tørketrommel

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak vaskemaskin grenser dels mot yttervegg og dels mot bod hvor det var en stor skyvedørsgarderobe.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter. Takhøye overskap med glass i to skapdører. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask i stål. Det er integrert komfyr med keramisk platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Oppvaskmaskin opplyses å være ca. 2 år gammel.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l



Ventilator bestod papirtesten

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet som ligger i 1. etasje har fliser på gulv og malt strie på vegger. Av sanitærutstyr er det servant m/servantskap, samt toalett. Mekanisk avtrekk.



Avtrekksventil på vegg bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Forventet levetid for kobbervannrør er 25-50 år. Det ble registrert irr i en kobling under kjøkkenvask.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Andre tiltak:

Hvis man oppdager irr på kobbervannrør, bør man kontakte en fagperson for å vurdere omfanget, spesielt hvis rørene er gamle. Irring kan være et tegn på korrosjon, og hvis rørene er gamle, kan det være nødvendig å bytte dem ut for å unngå lekkasjer. Man kan forsiktig fjerne overfladisk irr med en mild løsning av eddik og salt for å vurdere rørets tilstand, men man bør ikke stole på dette som en langsiktig løsning. Det antas at røranlegg er en sak for borettslaget, og det er derfor ikke ansatt noe kostnadsestimat.



Irr i en kobling under kjøkkenvask

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventet levetid for avløpsrør i plast er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannlås under kjøkkenvask må kontrolleres/renses.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad, vaskerom og toalettrom. Andelshaver opplyser at avtrekksmotor ble skiftet for ca- 6-7 år siden og at det ble avholdt kanalrens for ca. 2 år siden.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken som har et nettovolum på 115 liter er av typen Heat Injection. Tanken er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv. Tanken er produsert i 2014

Det var trange forhold rundt tanken og derfor ikke mulig å kontrollere elektrisk tilkobling.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap som er plassert på bod inneholder gamle keramiske skrusikringer. 11 kurser inkl. hovedbryter og ringetrafo. I 1. etasje er det varmekabler i alle rom med unntak av vaskerom, toalettrom og boder. Strøm/belysning i begge uteboder.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Installasjon i 1979 ble utført av Paradis Elektriske. Ellers ukjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

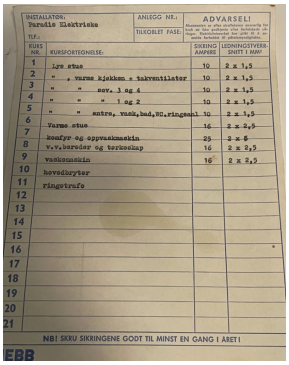
Generell kommentar

Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000. Som regel faller slike kontroller innunder borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er derfor ikke ansatt noe kostnadsestimat.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Pulverapparat



En av flere røykvarslere

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg. fra 2024. Seriekoblete røykvarslere i hver etasje. Huset er tilknyttet alartmsentral (Verisure). Abonnement kan om ønskelig overdras til nye eiere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Pulverapparatet ble skiftet av borettslaget i 2024.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Huset står mest sannsynlig på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Drenering er også en sak for borettslaget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Under treveggene er det en ringmur/såle i betong.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt huset er for det meste flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

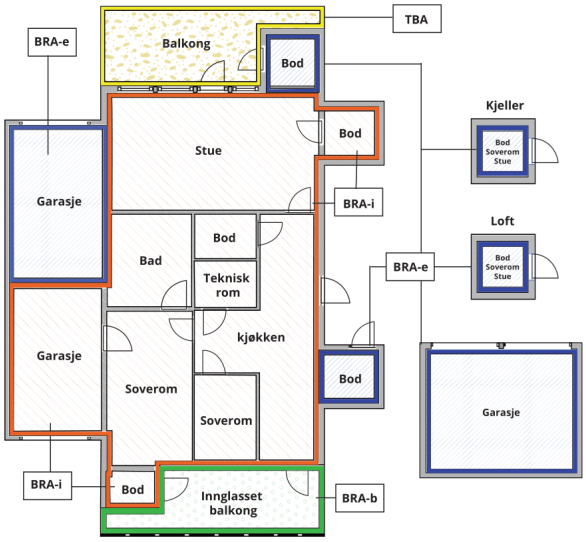
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	62	11		73	
2. etasje	55			55	22
SUM	**117**	**11**			**22**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, tre soverom, bad, vaskerom, toalettrom, to boder	Utebod vest, utebod øst	
2. etasje	Stue m/trapp, kjøkken, soverom		

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

1. etasje
Vindfang: 2,6 m²
Hall m/trapp: 12,5 m²
Soverom 1: 6,7 m²
Soverom 2: 11,9 m²
Soverom 3: 8,3 m²
Bad: 3,6 m²
Vaskerom: 5,4 m²
Toalettrom: 2 m²
Bod 1: 4,5 m²
Bod 2: 1,9 m²

Utebod vest: 4,2 m²
Utebod øst: 7 m²

2. etasje
Stue m/trapp: 35,8 m²
Kjøkken: 10,2 m²
Soverom: 8,6 m²

TAKHØYDER
1. etasje
Vindfang: 2,38 m.
Hall: 2,41 m.
Soverom 1 og 2: 2,42 m.
Soverom 3: 2,41 m.
Bad og vaskerom: +/- 2,38 m.
Toalettrom: 2,41 m.
Begge boder 1: 2,37 m.

Takhøyder i 2. etasje ligger mellom 2,45 og 2,46 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	111	17

Kommentar

Rekkehus — Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Dagfinn Thoresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	122	416		0	42166.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørdalsbrotet 212

Hjemmelshaver
Bjørndalsbrået Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953614448		BOB BBL	Dagfinn Thoresen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
41

Kommentar
Opplysninger om andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt beliggende rekkehus i Bjørndalsbråtet Borettslag i Bergen kommune. Fra det takserte rekkehus er det utsikt mot nærområdet og mot bebyggelsen og utomhusarealene i borettslaget. Andelshaver opplyser om sommersol på terrassen til ca. kl. 21.00. Barnevennlig borettslag med lekearealer og ballbane. Innenfor gangavstand finner vi barneskole, barnehage, offentlig kommunikasjon, to dagligvarebutikker, samt treningsstudio. Fine turmuligheter i Kanadaskogen, Lyderhorn og Alvøyskogen som alle ligger i umiddelbar nærhet. Til Vestkanten Storsenter i Loddefjord med alle sine butikker og servicetilbud kjører man på 5 min. I Loddefjord finner vi også Vannkanten Badeland, Iskanten Isanlegg, bowlinghall, samt lege og helsestasjon o.a. helseinstitusjoner. For øvrig er det få minutters kjøring til Oasen kjøpesenter i Fyllingsdalen. Med bil bruker man ca. 10 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til borettslaget. Interne veier i borettslaget er private.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Utenfor det takserte rekkehus finner vi arealer med belegingsstein, støpte trapper, støpte gråsteinsmurer, plen, prydbusker o.a. beplantninger. På borettslagets fellesområder finner vi grøntarealer, prydbusker o.a. beplantninger, asfalterte veier og biloppstillingsplasser, sittegrupper, to lekeplasser og ballbane m.m.

Tinglyste/andre forhold

Det opplyses at det til leiligheten tilhører en egen biloppstillingsplass i lukket garasjeanlegg. Ellers er det 40 utendørs parkeringsplasser i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	17.11.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.11.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.02.1978	Plantegninger av begge etasjer.	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse	10.09.2010	Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Bankutskrift	18.09.2006	Fra Sparebanken Vest til Bergen Kjøkken Atelier AS vedr. betaling av kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Bankutskrift	30.12.2013	Fra Sparebanken Vest til Varme AS vedr. betaling for pipe/ildsted.	Gjennomgått		Nei

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TZ1494

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3250016
Addresse	Bjørndalsbrotet 212		
Postnr.	5170	Sted	BJØRNDALSTRÆ
Selgers navn	Dagfinn Thoresen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1979

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

47 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LO

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

FLISLEGGING

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Murmester Pettersen / Eirik Pettersen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ble lagt nytt belegg på taket for en del år siden. husker ikke når. ble utført av Borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dokumentasjon må fåes av Borettslaget

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasaderehabilitering. Kontakt borettslag for detaljer

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kontakt Styret i Borettslaget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kontakt Borettslaget

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 28.01.2026

Signert av *Dagfinn Thoresen*

Initialer selger:
D T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nabolagsprofil

Bjørndalsbrotet 212 - Nabolaget Stordal/Bjørndalsbrotet - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Hetlevikstrømmen Linje 42, 43, 49	8 min 0.6 km
Loddefjord terminal Totalt 10 ulike linjer	5 min 2.6 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	12 min 9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 10.2 km
Bergen Flesland	14 min

Skoler

Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 316 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	7 min 3.3 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	10 min 5.7 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min 6.1 km

Ladepunkt for el-bil

Hetlevikstraumen borettslag	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

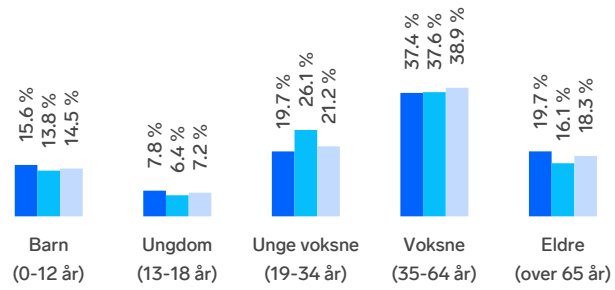
Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stordal/Bjørndalsbrotet	463	188
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 79 barn	14 min 1.2 km
Sæterdal barnehage (1-5 år) 28 barn	18 min 1.5 km
Bjørgedalen barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min 3 km

Dagligvare

Kiwi Bjørgeveien PostNord	12 min 1 km
Kiwi Hetlevikåsen	16 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Gateparkering
Lett 81/100

Sport

Bjørndalsskogen skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 1 km	
Bjørndalsskogen "binge" Ballspill	19 min 1.6 km	
MOVA Bjørge	12 min	
SATS Vestkanten	6 min	

Boligmasse



- 36% enebolig
- 58% rekkehus
- 1% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

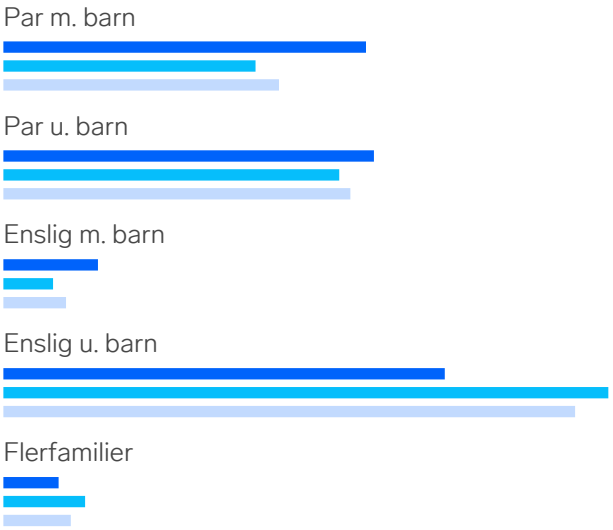
Vestkanten Storsenter	6 min
Boots apotek Loddefjord	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 17% 16-18 år

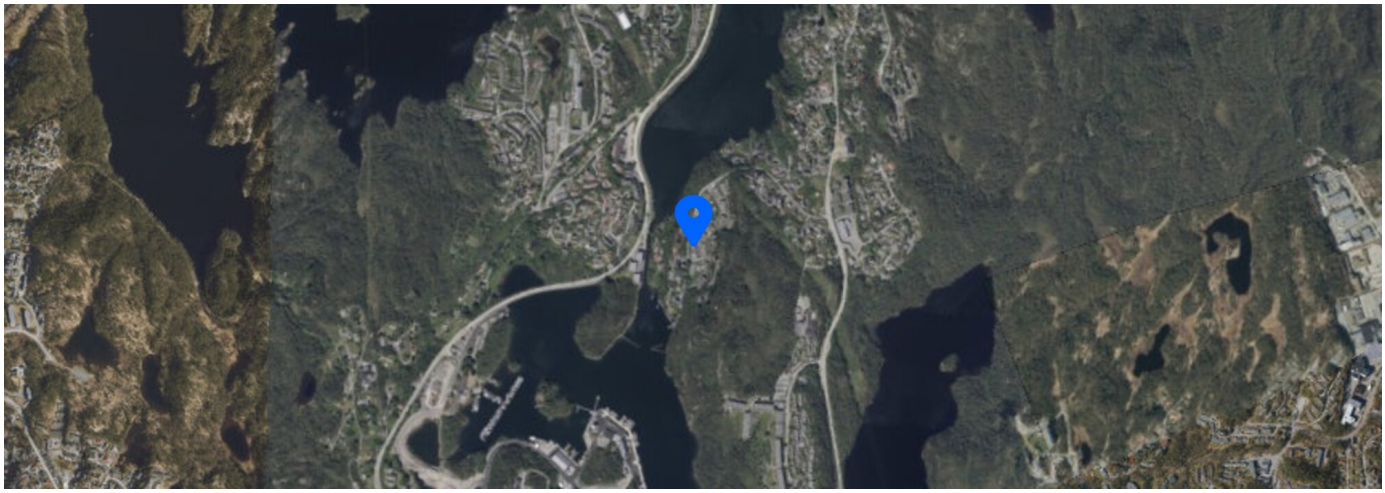
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Husordensregler

1. Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensreglene som er gitt.
2. Boring eller banking skal ikke forekomme på søndager, etter kl. 20.00 på hverdager, eller etter kl. 17.00 på lørdager.
3. TV, radio, musikkanlegg osv. må dempes så de ikke forstyrrer naboene. "Høylydte" fester varsles og avtales med de nærmeste naboene.
4. Alt søppel pakkes godt inn og surres med hyssing før det kastes i bosscontainer. Se etter at søppelet er så tørt som mulig. Kartonger kastes i egne containere hvis slike er stilt til rådighet, ellers skal det rives i stykker før det kastes i bosscontainer.
   Bossrommene skal kun benyttes til husholdningsavfall! Annet avfall må leveres til kildesorterings-anlegg eller i container som borettslaget leier inn et par ganger i året.
5. Beboerne plikter til enhver tid å holde rent rundt husene. Hver borettshaver koster, spyler, evt. måker snø og holder rent i gangveiene utenfor hus og hage.
6. Tørking og lufting av tøy kan foregå på altan, men ikke høyere enn altanfronten. På evt. klesstativ i hagen skal det ikke henge tøy ute på søn- og helligdager.
7. **Parkering og garasjer**
   All parkering for borettshavere skal foregå i garasje eller på egen anvist parkeringsplass. Gjesteparkering skal skje på utendørs parkeringsplass. Alt opphold i garasjene som ikke har forbindelse med parkering av kjøretøy er strengt forbudt. **Foreldre pålegges å holde barna borte fra garasjene**.
   I henhold til brannforskriftene er det ikke tillatt å benytte garasjen til reparasjoner.
   Det er ikke tillatt å hensette bilvrak eller uregistrerte kjøretøy i garasjen.
   Det er heller ikke tillatt å lagre eller hensette brennbare saker eller materialer av noe slag, eller andre gjenstander som ikke har direkte forbindelse med kjøretøyet.
   Bensin skal bare oppbevares på kjøretøyets tank.
   Det er ikke tillatt å parkere campingvogner eller uregistrerte motorvogner på parkeringsplassene.
8. **Bestemmelser om hunder og andre husdyr**
   Hundehold i borettslaget er tillatt med styrets skriftlige samtykke. Alle hunder skal registreres med navn, rase, fødselsdata og dato for anskaffelse. Katter og andre "frittgående" husdyr skal merkes med halsbånd eller på annen måte slik at de blir identifiserbare for styret eller andre når det er påkrevd.
   Det er til enhver tid båndtvang overalt på lagets område!
   Lufting av hund må ikke skje på lagets lekeplasser eller i nærheten av disse. Mindreårige må ikke lufte hunden. Dersom hunden etterlater seg ekskrementer på lagets område er eier ansvarlig for at dette blir fjernet omgående.
   Hunden må ikke være til sjenanse eller på noen måte volde ulemper for naboer.
   Disse bestemmelsene gjelder også for andre typer husdyr, feks. katter.
   Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret forlange at hunden (eller annet husdyr) fjernes omgående og senest innen den frist styret fastsetter.
   Hvis en beboer får ny hund skal det sendes ny søknad til styret.
9. **Kjøring på området**
   All kjøring på området utover tilkjørsel til garasje og parkeringsplass er strengt forbudt. Unntatt er strengt nødvendig transport som ambulanse, kjøring av eldre, syke, tyngre gods og transport av varer. Gangveiene skal være trygge for barn og eldre, og man skal være spart for unødvendig motordur. Bommene skal holdes lukket.
10. **Parabolantenner**
    Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på hus eller altan på en måte som gjør at de blir synlige fra gateplan.
11. **Generelt**
    Disse bestemmelsene kan endres av styret dersom styret finner det hensiktsmessig.

Vedtekter

for Bjørndalsbråtet borettslag org nr 953614448 tilknyttet **Bergen og Omegn Boligbyggelag** vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. mars 1977, endret på generalforsamling 1. juni 1988, 14.04. 2005, 2 april 2009, 17. mars 2011 og den 25. mars 2015 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bjørndalsbråtet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1. Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-.

2. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4. Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.

5. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

3. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Varmepumpe kan settes opp forutsatt at den ikke er sjenerende for andre beboere. Styret kan kreve at varmepumpe flyttes eller at det gjøres andre tiltak for å unngå sjenanse for naboer. Slike utvendige tekniske installasjoner skal uansett monteres skjult, eventuelt dekket av en kasse eller lignende som gjør at den ikke bryter estetisk med omgivelsene.
Dersom første andelseier ved innflytting eller andelseier siden med samtykke fra styret har montert piper, foretatt ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen utvendig eller innvendig, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret når det faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt etter pkt. 5-2, mot et nominelt tillegg i husleien. Tilleggets størrelse og kriterier for differensiering av tillegget fastsettes fastsettes av generalforsamlingen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt med styrets samtykke såfremt det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

    - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
    - Andelseieren er en juridisk person.
    - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
    - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
    - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

    Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
    Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, ildsted, pipe, apparater og innvendige flater.
   Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
   Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke

er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør med de unntak som fremgår av §5-2 pkt. 3, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, *ildsted, pipe*, apparater (panelovner, ventilatorer og vifter som er plassert i boligen mv.), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.

3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

4. Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

6. Det er andelseiers ansvar å vedlikeholde konstruksjoner som er oppsatt av den enkelte andelseier eller tidligere andelseiere og som ikke er en del av den opprinnelige bygningsmassen, jfr. også 2-4.

7. Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

8. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

9. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

2. Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, vifte for balansert ventilasjonsanlegg, sluk samt vannrør og avløpsrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner, eller i øvrige vegger, tak eller gulv når skaden ikke er påført av andelseier, eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten gjelder også varmekabler på bad, men ikke i andre rom. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør

gjelder som følge av slitasje og elde. Varmtvannsbereder skiftes når reparasjon etter styrets oppfatning ikke er mulig eller regningssvarende.

4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

5-3 Egenandel i forsikringssaker

I de sakene der en skade dekkes av borettslagets forsikring og andelseier har vedlikeholdsplikt under pkt. 5-1, betales forsikringens egenandel av andelseier. Hvis borettslaget har vedlikeholdsplikt etter pkt. 5-2, betales egenandelen av borettslaget.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

    1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
    2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
    3. Salg eller kjøp av fast eiendom,
    4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
    5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
    6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest fire uker før generalforsamlingen.

2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite og evt. medlemmer av utvalg
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

3. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold.

Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
    - vilkår for å være andelseier i borettslaget
    - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
    - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

Beløpet for dugnadsinnbetaling 2015 overføres driftsbudsjettet uten å være bundet opp til dugnadsarbeid.

Fra 2016 overføres beløpet til grunnleien etter den prosentsatsen BOB bruker for den enkelte leilighet.

12 – 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering. Styret kan også iverksette andre tiltak som det finner nødvendig for å opprettholde sikkerheten og forebygge ulempe for beboerne.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG

Dato: 6. mai 2025 kl.: 19.00

Sted: Felleslokalet i Bjørndalsbrotet

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 23.04.2025
Hege Johannessen
Styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen

Deltager på generalforsamling, i Bjørndalsbrátet borettslag, 06.05.2025.

Navn: _____ Hus nr: _____

☐ Jeg møter som andelseier / ektefelle/samboer av andelseier

☐ Jeg møter med fullmakt fra andelseier

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

    a) Godkjenning av innkalling
    b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
    c) Valg av møteleder
    d) Valg av referent/protokollfører
    e) Valg av protokollunderskriver
    f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
    g) Godkjenning av dagsorden

2. Årsrapport 2024 fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Innkomne saker

5. Valg av styre

6. Vederlag til styret

STYRET I BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG

RAPPORT FRA STYRET 2024 FOR BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

Bjørndalsbrået borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget holder til i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune. Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Styret og møtevirksomhet

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Hege Johannessen	Bjørndalsbrotet 132	Valgt i 2023 for 2 år
Nestleder:	John Erik Engeberg	Bjørndalsbrotet 112	Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlemmer:	Gerd Urang	Bjørndalsbrotet 230	Valgt i 2023 for 2 år
	Lene Merethe Eikeland	Bjørndalsbrotet 216	Valgt i 2024 for 2 år
	Remi Kalland Kerrar	Bjørndalsbrotet 120	Valgt i 2023 for 2 år
Varamedlemmer:	Erik Rådal	Bjørndalsbrotet 140	Valgt i 2024 for 1 år
	Ronny Lyngholm	Bjørndalsbrotet 220	Valgt i 2024 for 1 år
Valgkomité:	Marianne Hansen	Bjørndalsbrotet 138	Valgt i 2024 for 1 år
	Ingrid Thornes	Bjørndalsbrotet 128	Valgt i 2024 for 1 år

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 møter hvor i alt 126 protokollerte saker har vært behandlet.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.
Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 114 andeler, fordelt på 8 småhus og 7 terrassehus.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret. Forsikringen omfatter bl.a. bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig bygg volum bekostet av eier. Forsikringen dekker også styreansvar.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Borettslaget er forsikret i Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, som sikrer tap av felleskostnader.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

2024 - Det ble omsatt 10 boliger til følgende priser:

Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 190 000 eks fellesgjeld – hus nr. 200
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 830 000 eks fellesgjeld – hus nr. 238
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 550 000 eks fellesgjeld – hus nr. 80
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 390 000 eks fellesgjeld – hus nr. 106
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 690 000 eks fellesgjeld – hus nr. 227
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 850 000 eks fellesgjeld – hus nr. 184
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 4 200 000 eks fellesgjeld – hus nr. 70
Rom/hustype: 2 roms	Pris: kr. 2 552 000 eks fellesgjeld – hus nr. 235
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 150 000 eks fellesgjeld – hus nr. 232
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 2 950 000 eks fellesgjeld – hus nr. 186

2025 – Ingen boliger omsatt hittil i år.

I 2024 er det foretatt bruksoverlating av 1 bolig.

Borettslaget har ingen juridiske eiere.

3.4 Økonomi

Vedlikehold
Styret har fått innmeldt flere lekkasjer i 2024. Da flere av saken ble meldt etter at styret hadde sendt inn budsjettet for 2025 ser vi at postene for vedlikehold i 2025 vil overskride budsjett. Dette vil ikke få konsekvenser for felleskostnadene da borettslaget har likvide midler til disposisjon. Styret mener at en del av dette skyldes ufaglig arbeid i forbindelse med rehabiliteringen. Byggmester Markhus AS og under entreprenør for beslag avviser reklamasjonene, grunnet tid siden rehabiliteringen og rekonstruksjonen. Da byggmester Markhus AS er i en rekonstruksjon vil vi ikke komme videre med dem i denne saken.
Det er også skiftet 2 trappet til 2-romsleilighetene i blokk G.

Driftskostnader
Driftsregnskapet er noenlunde som forventet.
Litt lavere kostnader til Brøyting enn beregnet. Vaktmester kostnader er også en del lavere. Styret beregnet i budsjett å bruke litt på ekstern vaktmester hjelp, men de postene er ført på vanlig vedlikehold. Det ble også skiftet brannslukningsapparater i alle leiligheter. De som ennå ikke har hentet sine, bør gjøre dette snarest.

Finanskostnader
Styret fremforhandlet en 3-årig avtale med Handelsbanken på fastrente 4,25%.
Flytende rente på bindingstidspunktet var på 5,49. Å spå fremtidig rentenivå er veldig vanskelig, men styret gikk for det forutsigbare, slik at vi vet hva vi har å forholde oss til.
Da ny avtale ikke var på plass ved budsjettmøte i 2023 kalkulerte styret med høyere kostnader enn det faktisk ble. Rentekostnader ble da kr 125 254,-. rimeligere enn budsjett.
Vi fikk også renteinntekter på kr 140 224,-. noe som ifølge BOB ikke er vanlig å ha med i budsjett. Summen av dette førte til et positivt resultat finansposter på kr 266 166.

Inntekter
Inntektene er ganske likt budsjett.
Elaway endret avtale i januar fra fastpris til spotpris. Dette mener styret har fungert greit og vi følger med på pris vi betaler til Fjordkraft og det vi får i retur fra Elaway. Da spotpris er uten nettleie har styret avtale med Elaway på 1 kr påslag til dette.

Annet
Det er styrets vurdering at årsregnskapet gir et korrekt bilde av resultat pr. 31.12.24, men at resultatet pr. 31.12.24 hadde vært noe dårligere dersom vi var kommet lenger i utbedring av pågående reparasjoner nevnt under vedlikehold.

Borettslaget har pr. 31.12.24 negativ egenkapital.

Den totale verdien av borettslagets eiendommer er langt høyere enn den balanseførte verdien. Dette fordi regnskapsloven forutsetter at verdiene i balansen fastsettes på basis av anskaffelseskost. Styret vurderer at borettslagets faktiske egenkapital er god.

Årets endring i de disponible midlene ble positiv med kr. 523 083.
Borettslaget har pr. 31.12.2024 disponible midler på kr. 2 581 838,-.
Resultatregnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr. 2 306 834, mot et budsjettert overskudd på kr. 1 883 307.

3.6 Saker som har vært behandlet

Styret har fått iverksatt generalforsamlingsvedtak om installasjon av Parqio i garasjene.
Styret har også skiftet samarbeidspartner fra Portmakeren til Assa Abloy.

Styret har også sendt klage til Bergen kommune om planene til Håne Invest om bygging av 16 leiligheter rundt kollen nord i borettslaget. Ingen av styrets klagepunkter ble tatt til følge. Det omhandlet tap av sol og innsyn, parkeringsproblemer og mer trafikk langs smal skolevei. Klagen ble videresendt til Statsforvalteren, men førte ikke fram.

Vi hadde også en større vannlekkasje på felles ledningen. Da dette er en privat ledning sammen med naboer, har styret vært i dialog med Bergen vann om fordeling av kostnadene. BOB advokater bistår borettslaget i vårt syn på saken.

Diverse
Videre har styret fulgt opp vedlikehold og henvendelser fra andelseiere.

Styret har stengt av en parkeringsplass i midten der papirkontainer står, da det var vanskelig for BIR å hente papir hvis det stod biler parkert der, samt at sikten i krysset var dårlig.

Informasjonsskriv, borettslagets hjemmeside, e-post kommunikasjon, oppslag på lagets oppslagstavler og ukentlig kontortid har vært brukt for å holde kontakt mellom styret og beboerne.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Styret ønsker at det skal arrangeres miljøtiltak. Beboere som ønsker å arrangere, søker styret om midler til det som planlegges og ønskes gjennomført.

5. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

6. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

7. Likestilling

Styresammensetning: Styret består av 3 kvinner og 2 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

8. Forurensing av det ytre miljø

Borettslaget drives ikke på en slik måte at det forurenser det ytre miljø i noen grad utover det som er normalt for borettslag. Avfallshåndtering skjer gjennom godkjent kanaler, og det er satt ut containere for kildesortering av papir, glass og matavfall. Det er også tilrettelagt for henting av plastavfall.

Bjørndalsbråtet Borettslag

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsbråtet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	8 130 802	7 869 948	8 144 452	8 843 432
Andre inntekter	3	21 261	21 680	12 000	10 000
Sum inntekter		**8 152 063**	**7 891 628**	**8 156 452**	**8 853 432**
Driftskostnader					
Dugnad		0	59 150	25 000	25 000
Styrehonorar	4, 5	286 200	266 600	275 310	290 000
Arbeidsgiveravgift	4	40 354	45 930	42 344	44 415
Avskrivninger	6	20 694	44 458	20 695	18 820
Felles strøm og varme		289 168	305 187	300 000	280 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 102 458	1 989 442	2 102 000	2 307 000
Andre driftskostnader	7	803 283	1 028 743	1 029 996	1 127 444
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	87 950	62 314	10 000	20 000
Vedlikehold	9	521 258	527 372	510 000	810 000
Forretningsførsel		219 142	215 867	216 950	230 750
Revisjonshonorar		18 125	17 000	18 200	19 125
Kontingent		34 200	34 200	34 200	34 200
Forsikring		305 653	282 483	305 650	341 500
Sikringsfond		7 911	7 642	7 800	7 800
Sum driftskostnader		**4 736 396**	**4 886 388**	**4 898 145**	**5 556 054**
Driftsresultat		**3 415 668**	**3 005 240**	**3 258 307**	**3 297 378**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		140 224	87 598	0	0
Andre renteinntekter		688	487	0	0
Sum finansinntekter		**140 912**	**88 085**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		1 249 746	1 137 904	1 375 000	1 709 833
Sum finanskostnader		**1 249 746**	**1 137 904**	**1 375 000**	**1 709 833**
Resultat av finansposter		**-1 108 834**	**-1 049 819**	**-1 375 000**	**-1 709 833**
Resultat		**2 306 834**	**1 955 421**	**1 883 307**	**1 587 545**
Til/fra udekket tap		2 306 834	1 955 421	0	0
Sum disponeringer		2 306 834	1 955 421	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsbråtet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	34 702 637	34 702 637
Tomt	10, 11	1 073 965	1 073 965
Andre driftsmidler	6	25 684	46 378
Sum varige driftsmidler		**35 802 286**	**35 822 980**
Sum anleggsmidler		**35 802 286**	**35 822 980**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		682 273	348 081
Andre fordringer		91 998	17 540
Sum fordringer		**774 271**	**365 621**
Bankinnsk. og kontanter			
Huskasse		131	131
Innestående bank		2 717 948	2 561 455
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 718 079**	**2 561 585**
Sum omløpsmidler		**3 492 350**	**2 927 206**
SUM EIENDELER		**39 294 636**	**38 750 186**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsbråtet Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 400	11 400
Sum innskutt egenkapital		**11 400**	**11 400**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-13 384 287	-15 691 121
Sum opptjent egenkapital		**-13 384 287**	**-15 691 121**
SUM EGENKAPITAL		**-13 372 887**	**-15 679 721**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	40 680 411	42 484 856
Borettsinnskudd	11	11 076 600	11 076 600
Sum langsiktig gjeld		**51 757 011**	**53 561 456**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		115 113	114 572
Leverandørgjeld		439 723	412 222
Skyldige off. myndigheter		38 662	36 970
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		274 200	262 200
Påløpne renter		9 425	6 052
Annen kortsiktig gjeld		33 388	36 435
Sum kortsiktig gjeld		**910 512**	**868 450**
SUM GJELD		**52 667 523**	**54 429 906**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**39 294 636**	**38 750 186**

Bergen,
Styret for Bjørndalsbråtet Borettslag

Hege Johannessen
Styrets leder

John Erik Engeberg
Nestleder

Gerd Kari Urang
Styremedlem

Remi Kalland Kerrar
Styremedlem

Lene Merethe Eikeland
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	7 324 560	7 042 104	7 323 788	7 983 770
3804	Utleie garasjeplasser	410 400	410 400	410 400	410 400
3818	Bomiljøprosjekt	13 680	13 680	13 680	13 680
3825	Leieinntekter El-bil	226 774	270 391	242 000	222 000
3829	Feiingsavgift	39 000	17 040	38 400	39 000
3833	Vedlikehold	116 388	116 333	116 184	174 582
Sum felleskostnader		**8 130 802**	**7 869 948**	**8 144 452**	**8 843 432**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	9 800	11 600	12 000	10 000
3885	Andre inntekter	11 461	10 080	0	0
Sum andre inntekter		**21 261**	**21 680**	**12 000**	**10 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar .

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	274 200	262 200	275 310	290 000
5331	Avsetning styrehonorar	12 000	4 400	0	0
Sum styrehonorar		**286 200**	**266 600**	**275 310**	**290 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Sjørøverskute	Lekeplass 2011	Lekehus 2015	Karusell 1
Anskaffelseskost pr.01.01	24 062	35 225	126 711	31 564
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	24 062	35 225	126 711	31 564
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 062	35 225	126 711	31 564
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2011	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeapp. Tårnhus 2018	Ladeanlegg 2018	ABC Gjensbruk AS - møbler	Fartsdempere
Anskaffelseskost pr.01.01	90 720	204 100	29 303	64 796
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	90 720	204 100	29 303	64 796
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	5 860	12 959
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	90 720	204 100	21 977	46 436
Bokført verdi pr.31.12	0	0	7 325	18 359
Anskaffelsesår	2018	2018	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	2	2

	Projektor og høyttaler
Anskaffelseskost pr.01.01	22 486
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 486
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 873
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 486
Bokført verdi pr.31.12	0
Anskaffelsesår	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	5 415	7 514	10 000	8 000
6300	Møtekostnader	253	411	0	0
6326	Snømåking og brøyting	35 788	107 698	90 000	90 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	1 249	0	0
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	560	0	0
6370	Garasjer	15 643	25 790	34 000	34 000
6371	Grendahus/miljøkafe	1 130	0	0	0
6375	TV/Internett	614 233	760 702	639 996	644 944
6376	Vaktmestertjenester	64 189	77 725	200 000	300 000
6377	Vakthold	1 148	0	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	37 206	18 933	26 000	30 000
6400	Leie maskiner og utstyr	14 250	15 638	0	0
6630	Egenandel ved skade	10 000	10 000	0	0
6800	Kontorkostnader	431	185	0	0
6860	Kursutgifter	0	0	20 000	10 000
6940	Porto	575	1 430	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7770	Bankgebyr	545	477	0	500
7779	Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	601	432	10 000	10 000
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**803 283**	**1 028 743**	**1 029 996**	**1 127 444**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernutstyr	52 004	14 300	2 000	2 000
6503	Annet driftsmateriell	239	778	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	28 245	0	0
6510	Verktøy og redskap	675	12 617	2 000	2 000
6540	Inventar	11 426	0	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	12 100	2 000	0	10 000
6553	Abonnement og lisenser	11 506	4 375	6 000	6 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**87 950**	**62 314**	**10 000**	**20 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	126 139	162 474	150 000	170 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	113 099	74 167	80 000	130 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	27 762	69 651	30 000	30 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	15 401	27 584	30 000	20 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	27 313	0	20 000	20 000
6608	Vedlikehold garasjer	22 385	17 378	20 000	20 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	52 172	46 372	80 000	80 000
6614	Vedlikehold maling	8 740	3 194	20 000	200 000
6615	Vedlikehold låssystemer	3 043	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	55 140	117 651	70 000	70 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	70 065	8 900	10 000	70 000
Sum vedlikehold		**521 258**	**527 372**	**510 000**	**810 000**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Bygninger

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	34 702 637	1 073 964
Anskaffelseskost pr.31.12	34 702 637	1 073 964
Bokført verdi pr.31.12	34 702 637	1 073 964
Anskaffelsesår	1980	1980

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	51 757 011	53 561 456
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	35 776 602	35 776 602

Note 12 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-13 384 287	-15 691 121

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 4,24%, løpetid 28 år		
Opprinnelig 2015	58 000 000	
Nedbetalt tidligere	15 515 144	
Nedbetalt i år	1 804 445	
Lånesaldo 31.12		40 680 411
Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2043		
Sum langsiktig gjeld		**40 680 411**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 263 242

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 90437202965	108	361 233	39 013 164
	6	277 878	1 667 268

Note 14 - Disponible midler

	2024	**2023**
Disponible midler pr. 01.01	**2 058 756**	**1 768 647**
Periodens resultat	2 306 834	1 955 421
Årets avskrivninger	20 694	44 458
Avdrag lån	-1 804 445	-1 709 770
Endring i disponible midler	**523 083**	**290 109**
Disponible midler 31.12.	**2 581 838**	**2 058 756**

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-474 - Års...

Name	Date
Urang, Gerd Kari	2025-04-11

Identification

bankID Urang, Gerd Kari

Name	Date
Johannessen, Hege	2025-04-11

Identification

bankID Johannessen, Hege

Name	Date
Kerrar, Remi Kalland	2025-04-11

Identification

bankID Kerrar, Remi Kalland

Name	Date
Engeberg, John Erik	2025-04-10

Identification

bankID Engeberg, John Erik

Name	Date
Eikeland, Lene Merethe	2025-04-15

Identification

bankID Eikeland, Lene Merethe

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bjørndalsbråtet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørndalsbråtet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: NKW4H-NI1X2-DM5E8-YKXKG-YD1HI-R3QD4

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NKW4H-NI1X2-DM5E8-YKXKG-YD1HI-R3QD4

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Erdal, Velaug Annette
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-22 07:08:57 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NKW4H-NI1X2-DM5E8-YKXKG-YD1HI-R3QD4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Innkomne saker til generalforsamling

Ingen saker innkommet.

Valgkomiteen
Bjørndalsbråtet borettslag
10.04.2025

Valgkomiteens innstilling for valg av styre

I forbindelse med generalforsamlingen, april 2025, har styret i Bjørndalsbråtet borettslag bedt valgkomiteen om en innstilling til nytt styre og honorar til styret for inneværende periode. Valgkomiteen har bestått av Ingrid Thornes og Marianne Hansen.

Det som skal velges i forbindelse med generalforsamling 2025 er:

- Styreleder
- To stk faste styremedlemmer for 2 år
- To stk varamedlemmer for 1 år

Styreleder Hege Johannessen ble valgt for 2 år i 2023 og går nå ut av styret. Stig Høisæther har sagt seg villig til å gå inn som styreleder, han velges inn for 2 år.
Styremedlemmer John Erik Engeberg og Lene Merethe Eikeland er ikke på valg, valgt for 2 år i 2024 og har 1 år igjen.

I forbindelse med valget har valgkomitéen informert på borettslagets hjemmeside og på oppslagstavler i forhold til nye medlemmer til styret. Det har meldt seg personer med ønske om å stille til valg i styret. Ut over dette har styremedlem Remi Kalland Kerrar sagt seg villig til å stille på gjenvalg. Valgkomiteen har hatt samtaler med sittende styre og mulige nye medlemmer for styret. Basert på disse samtalene og med ønske om en god kontinuitet i styret har valgkomiteen kommet frem til en innstilling.

Følgende er valgkomiteens Innstilling for 2025:

• Stig Høisæther	Foreslås som styreleder for 2 år
• Camilla Sivertsen	Foreslås som styremedlem for 2 år
• John Erik Engeberg	Styremedlem, ikke på valg
• Remi Kalland Kerrar	Foreslås som styremedlem for 2 år
• Lene Merethe Eikeland	Styremedlem, ikke på valg
• Alexander Sjurseth	Foreslås som varamedlem for 1 år
• Peter Kvidahl	Foreslås som varamedlem for 1 år

Valgkomitéen har også sagt seg villig til en ny periode.

I forhold til honorar til styret, foreslås kr. 262 500,- som er 5% økning fra 2024, og kr 1100,- pr. fremmøte for varamedlemmer som er det samme som 2024.

Valgkomiteen vil benytte anledningen til å takke det avtroppende styret for sitt gode arbeid i året som har gått og ønsker nye medlemmer velkommen.

På vegne av Valgkomiteen
Vennlig hilsen
Marianne Hansen & Ingrid Thornes

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG 2025

Sted: Felleslokalet i Bjørndalsbråtet borettslag

Dato: tirsdag 6. mai 2025 kl. 19.00

Møtet ble åpnet av:

- Styreleder Hege Johannessen

Tilstede fra styret:

- Hege Johannesen
- John Erik Engeberg
- Gerd Urang
- Lene Merethe Eikeland
- Remi Kalland Kerrar

Tilstede fra BOB:

- Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: Ingen

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	17
+ Antall fullmakter:	1
= Antall stemmeberettigede:	18

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder:	Hege Johannessen
Vedtak:	Hege Johannessen

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Gerd Urang
Vedtak: Gerd Urang

e) Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere:

1. Benedicte Jensen
2. Renate Hjelle

Vedtak:

1. Benedicte Jensen
2. Renate Hjelle

f) Valg av tellekorps

Forslag: Remi Kalland Kerrar
Vedtak: Remi Kalland Kerrar

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om noen hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem av innkallingen.
Vedtak: Ingen merknader til dagsorden. Godkjent.

2. Behandling og godkjenning av rapport fra styret

Behandlingen gjaldt rapport fra styret for 2024.
Vedtak: Diverse merknader vedrørende manglende vedlikehold og utbedringer som tar lang tid.
Tatt til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskap for 2024.
Vedtak: Ingen merknader til årsregnskap 2024. Godkjent.

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

5. Valg av styre

- Stig Høisæther — Foreslås som styreleder for 2 år
- Camilla Sivertsen — Foreslås som styremedlem for 2 år
- Remi Kalland Kerrar — Foreslås som styremedlem for 2 år
- Alexander Sjurseth — Foreslås som varamedlem for 1 år
- Peter Kvidahl — Foreslås som varamedlem for 1 år

Delegater til BOB`s generalforsamling: Styret velger 2 delegater.

Forslag til Valgkomité: Ingrid Thornes og Marianne Hansen

Benkeforslag til Valgkomité: Gunnar Jacobsen og Benedicte Jensen

Vedtak: Ingrid Thornes og Marianne Hansen ble valgt med 11 stemmer for

Følgende personer ble valgt:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra-til)
Styreleder	**Stig Høisæther**	**2025-2027**
Styremedlem	**Camilla Sivertsen**	**2025-2027**
Styremedlem	**Remi Kalland Kerrar**	**2025-2027**
Varamedlem	**Alexander Sjurseth**	**2025-2026**
Varamedlem	**Peter Kvidahl**	**2025-2026**

Styret består etter dagens generalforsamling av:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra-til)
Styreleder	**Stig Høisæther**	**2025-2027**
Styremedlem	**John Erik Engeberg**	**2024-2026**
Styremedlem	**Camilla Sivertsen**	**2025-2027**
Styremedlem	**Remi Kalland Kerrar**	**2025-2027**
Styremedlem	**Lene Merethe Eikeland**	**2024-2026**
Varamedlem	**Alexander Sjurseth**	**2025-2026**
Varamedlem	**Peter Kvidahl**	**2025-2026**

6. Vederlag til styret

I forhold til honorar til styret, foreslår Valgkomitéen kr. 262 500,- som er 5 % økning fra 2024, og kr 1 100,- pr. fremmøte for varamedlemmer som er det samme som 2024.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Underskrifter:

Hege Johannessen

Møteleder

Ole Urang

Referent

Benedictsensen

Protokollunderskriver

Renate H. Hjelle

Protokollunderskriver

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 122/416/0/0
Utlistet 14. november 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260265711	Grunneiendom	0	Ja	41 925,0 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4500000	30	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 3 MFL., SÆTERDAL - ÅSHEIM, FELT C	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.03.1978		98,0 %
15680000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 124, 125 OG 126, BJØRNDALSPOLLEN/HAAKONSVERN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2001	200506590	0,7 %
65520000	35	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 3 MFL., BJØRNDALSBROTET	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.09.2024	202220521	0,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15680000	320 - Gang-/sykkelvei	0,7 %
65520000	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	0,3 %
65520000	2012 - Gate med fortau	0,1 %
65520000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,1 %
65520000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65520000	370 - Høyspenning	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4500001	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 3, SÆTERDAL - ÅSHEIM FELT C	200309364	17.11.2003
6890004	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 1 MFL., BJØRNDAL	190710067	13.02.1987

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71850000	35	Laksevåg, Gnr. 125, Bnr. 2 mfl., Haakonsvern orlogsstasjon og Knappen	202418691	< 0,1 % (4,0 m²)

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	87,9 %
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	9,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,4 %
65270000	1 - Nåværende	4001 - Forsvaret	Forsvaret	FO	< 0,1 % (13,1 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	1,8 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regionalnett elforsyning	2,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	30,9 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	6,0 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpSikringSone	H190_1	M1 Haakonsvern og Knappen	10,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_13	Haakonsvern skytefelt - gul sone	99,7 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	0,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6890000	30	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 1, ØST FOR BJØRNDALSBROTET	3	-
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3	-

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 14. november 2025

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

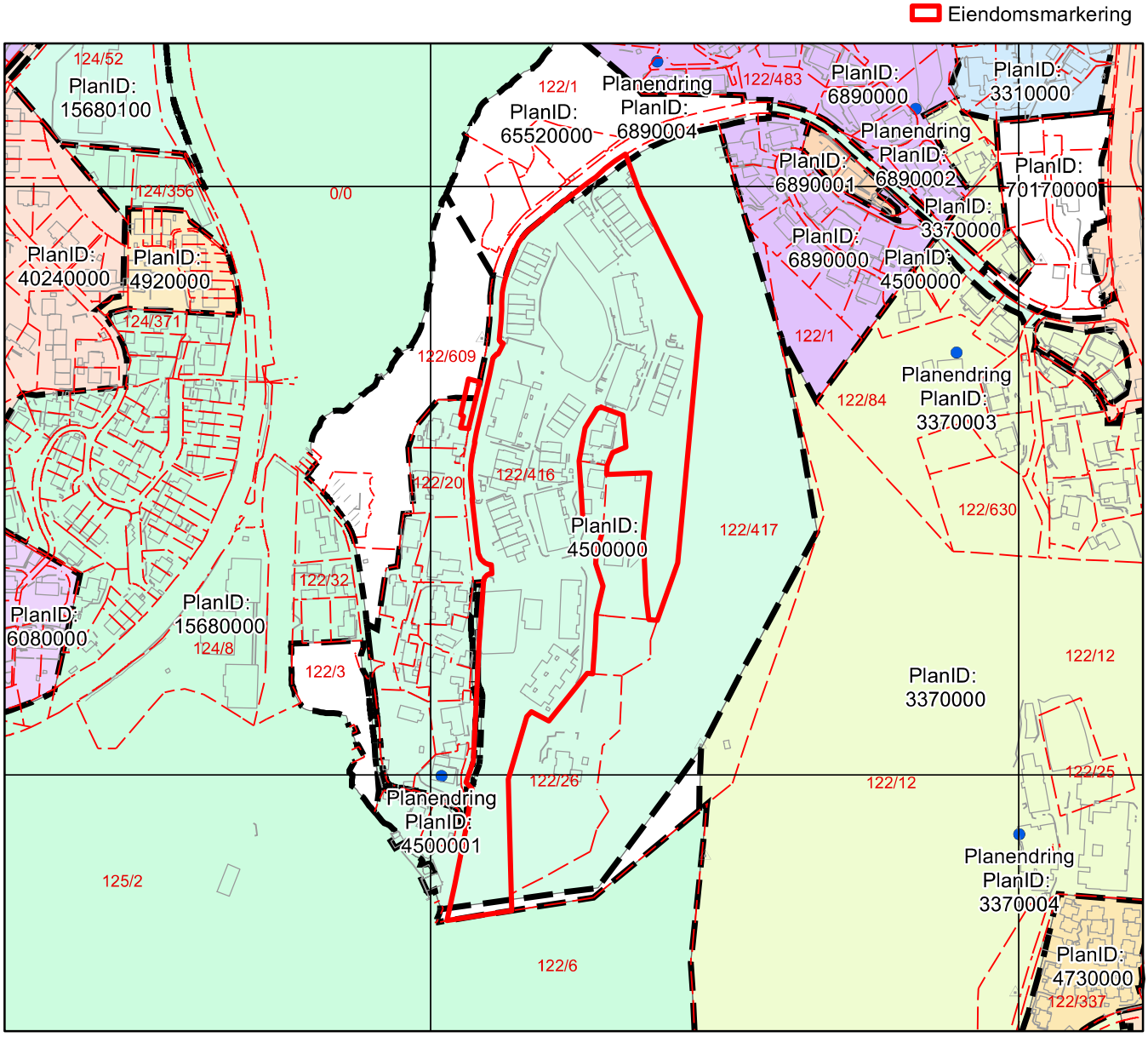
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/416/0/0
Dato: 14.11.2025 Adresse: Bjørndalsbrotet 100 m.fl.

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
15680000, 4500000, 65520000



Reguleringsplan på grunnen

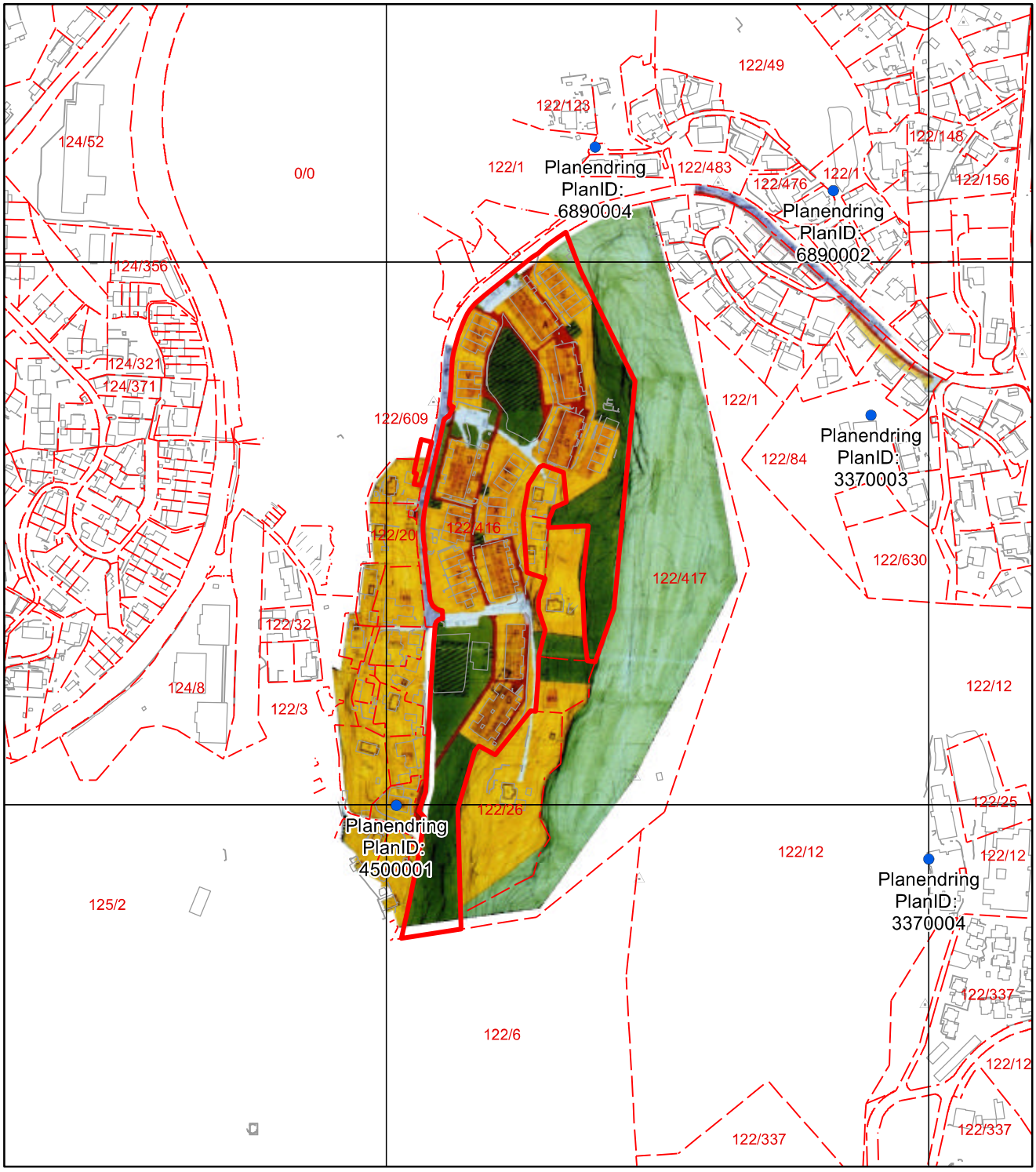
Arealplan-ID: 4500000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/416/0/0
Dato: 14.11.2025 Adresse: Bjørndalsbrotet 100 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

TRAFIKKOMRÅDER

OFF. KJØREVEI

OFF. FORTAU

SPESIALOMRÅDER

FRILUFTSAREAL

ANDRE BESTEMMELSER

FELLES KJØREVEI

P FELLES PARKERING

FELLES GANGVEI – GANGSTI

1-2 ETG. SMÅHUS 1-2 ETASJER

3 PLAN TERRASSERT BEB. 3-5 PLAN

EKSIST. BEBYGGELSE

FELLES AREAL B.O.B.'s BEB.

LEKEPLASSER B.O.B.'s BEB.

TRAFO PLASS FOR TRAFOKIOSK

EKSIST. BEBYGGELSE SOM BORTREGUL.

STREKSYMBOLER

PLANENS BEGR. LINJE

EIENDOMSGRENSE

SENTERLINJE REGULERT VEI

FRISIKTLINJE

N

0 10 20 30 40 50 m.

RS

BYUTVIKLINGSETATEN
14 APR. 1978
Ar: 5044

Fylkesbidmannen i Hord land
27 FEB. 1978
Plan- og utbyg. kontor

LAKSEVÅG Del av gnr. 22 bnr. 3 m. fl.
SÆTERDAL - ÅSHEIM FELT C.
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN.

R.4.450.00.00

REV. 6/10-77

BERGEN & OMEGN BOLIGBYGGELAG

BERGEN, 28/3 - 77

ARK. MNAL

TEGN. NR. 02 - 1

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 1. juli 1977 og 21. oktober 1977.

BERGEN KOMMUNE

STRAUMSFJELLET

M 1:1000 Ekv 1m

G3

R.4.460

BERGEN KOMMUNE

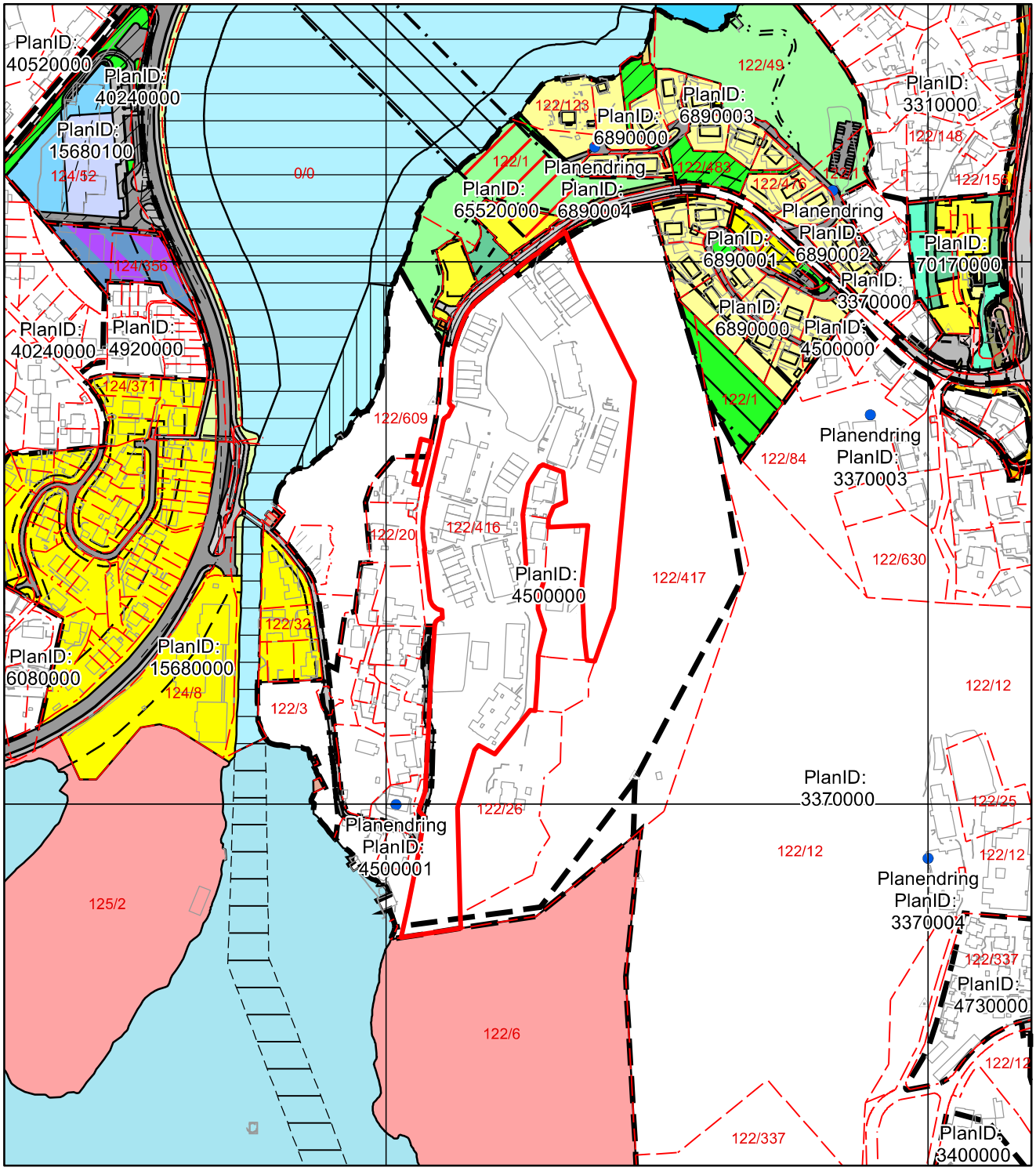
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/416/0/0
Dato: 14.11.2025 Adresse: Bjørndalsbrotet 100 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1224 - Regulert kjørebane

1225 - Regulert parkeringsfelt

1252 - Bru

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

640 - Frisiktsone

641 - Restriksjonsområde flyplass

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Garasjeanlegg

Annet byggeområde

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Parkeringsplass

Bussholdeplass

FRIOMRÅDER

Park

Badeområde

Friluftsområde (på land)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Privat småbåtanlegg (sjø)

Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret

Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Kontor / Industri

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1001 - Bebyggelse og anlegg

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1560 - Øvrige komm tekn. anl

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

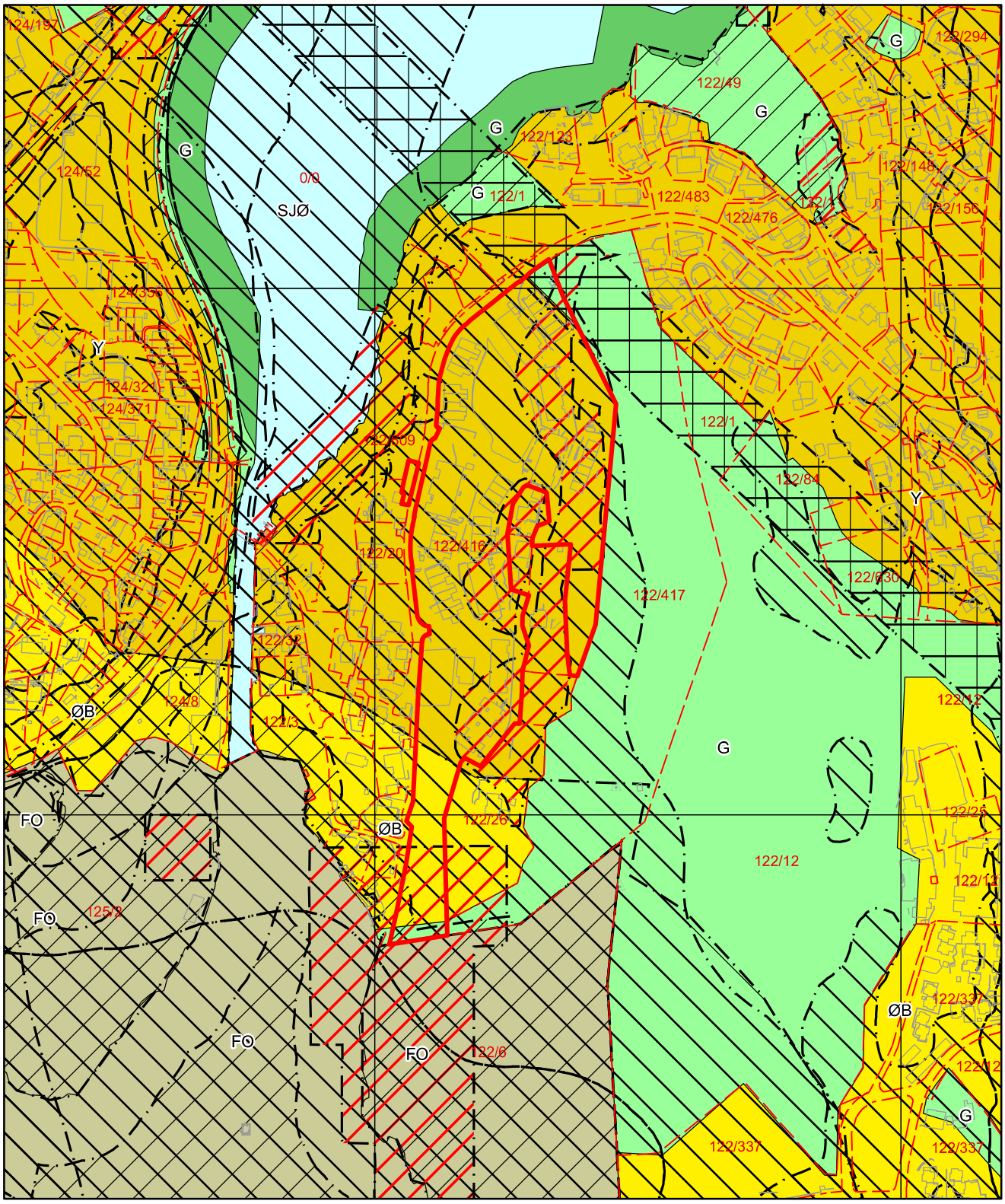
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000
Dato: 14.11.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 122/416/0/0
Adresse: Bjørndalsbrotet 100 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn landskap

Angitthensyn naturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Grønnstruktur, framtidig

Forsvaret

Bruk og vern av sjø og vassdrag