Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bjørndalsskogen 147, 5170 BJØRNDALSTRÆ

BERGEN kommune

gnr. 122, bnr. 337

Andelsnummer 259

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 19.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1157 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RC2074

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

Wigum & Nielsen AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Wigum & Nielsen AS

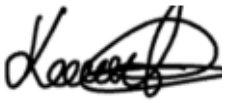
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
wigum.nielsen@outlook.com
454 29 562

Wigum & Nielsen 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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.



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.



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.



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.



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

TAKSTOBJEKTET
LEILIGHET
To-roms Borettslagsleilighet.
Boligen ligger i byggets fjerde etasje.
Bygget er oppført i 1975

Bod: Kjeller (3,1 m²)

Balkong: (8,8 m²)

Parkering: Parkering på fast biloppstillingsplass i felles, lukket garasjeanlegg.
Med opplegg for el-bil lader

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av isolerte tre og betong konstruksjoner.
Utvendig bekledd med fasadeplater og pusset/overflatebehandlet betong,

Takkonstruksjon:
Bygningen har flat takkonstruksjon, av betong som utvendig er tekket med Sanarfil eller tilsvarende membrantekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre (4,3 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Bad (4,7 m²):
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Varmekabler i gulv. Badet er innredet med:
Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom (10,0 m²):
Tre-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Stue (20,0 m²):
Tre-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Kjøkken (5,9 m²):
Tre-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.
Kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.
Kjøkkenet er levert av IKEA

Hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet.

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad
- Panelovner

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.
Felles varmtvann
Avløpsrør av plast.

El.anlegg:
Sikringsskap i plassert i fellesgang.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.
Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, 141 724 m²
Tomten er opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

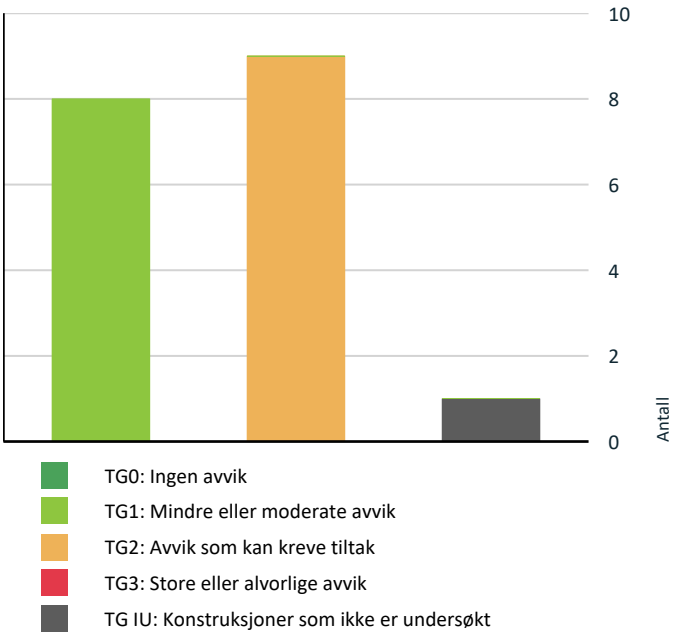
Tegninger foreløpig ikke mottatt

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Bjørndalsskogen 147, 5170 BJØRNDALSTRÆ
Gnr 122 - Bnr 337
4601 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1975

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.
Vinduer produsert i 2018.
Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.

Entrédør med brannklasse B-30 og malt balkongdør i tre / med aluminium ytterbekledning.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. m².
Rekkverkshøyden er målt til cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har sparklet og malte overflater.
Innvendige tak har malte betong og gips overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert normal bruksslitasje på vegger og gulv. Overflatene bærer preg av alder og bruk, noe som er vanlig i boliger over tid.

Det er ikke registrert forhold som indikerer konstruktiv svikt eller fuktskader ved befaringstidspunktet.

Forholdene vurderes som overflatemessige avvik, og tilstandsgrad settes til TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold av overflater etter behov, herunder maling, reparasjon og eventuell utskifting av slitte materialer.

Tiltakene vurderes som overflatemessige og av estetisk karakter, og kan utføres i forbindelse med oppussing eller ved ønske om standardheving.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert begrenset luftespalte under baderomsdøren. Tilstrekkelig luftespalte under dør er viktig for å sikre lufttilførsel til våtrommet og for å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon.

Manglende eller begrenset luftespalte kan redusere luftutskiftingen og bidra til økt fuktbelastning i rommet.

Det er samtidig registrert begynnende svelling i dørforing ved terskel, noe som kan indikere at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning over tid. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med begrenset ventilasjon i rommet.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere større luftespalte under døren for å sikre bedre lufttilførsel til våtrommet. Videre anbefales kontroll og eventuell utbedring av svelling i dørforing for å hindre videre skadeutvikling.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Baderommet er visuelt vurdert ved befaring. Utførelsen fremstår med enkelte avvik som kan indikere at arbeidene ikke er utført i henhold til vanlig fagmessig standard.

Det er blant annet registrert riss i noen fuger. Slike forhold kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, setninger eller utførelsesmessige forhold.

I våtrom er det viktig med tette og stabile overflater for å hindre fuktinntrengning. Registrerte avvik medfører en viss usikkerhet knyttet til utførelse og videre levetid.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktskader, men på bakgrunn av nevnte forhold gis baderommet tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn med baderommet for å avdekke eventuelle utviklingstegn knyttet til membranens alder. Fugemasser og overflater bør vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde god fuktsikkerhet. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det må påregnes at badet har begrenset gjenstående levetid sammenlignet med et nytt våtrom.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Gulvet er flislagt og det er etablert elektriske varmekabler.

Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk. Det er målt ca. 54 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Høyde fra gulv til topp dørterskel er målt til ca. 20 mm.

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

Det er også observert enkelte forekomster av svertesopp på overflater. Dette vurderes som overflatemessige forhold, typisk relatert til fuktbelastning og ventilasjon, og ikke nødvendigvis som tegn på bygningsmessig svikt.

På bakgrunn av avvik i fallforhold samt registrerte overflatemessige forhold, settes tilstandsgrad til TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig rengjøring og behandling av berørte områder med hensyn til svertesopp, samt å sikre god ventilasjon i rommet.

Videre anbefales å være oppmerksom på bruk av vann slik at dette ledes til sluk. Ved fremtidig oppgradering bør fallforhold utbedres i henhold til dagens krav.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder løsning for tettesjikt/membran og detaljer ved gjennomføringer.

Membranens utførelse og kvalitet lar seg ikke kontrollere fullt ut uten destruktive inngrep. I henhold til NS 3600 medfører manglende dokumentasjon usikkerhet knyttet til løsningens funksjon og levetid.

Badet er oppført for ca. 21 år siden. Membranens alder medfører økt risiko sammenlignet med et nytt våtrom. Det er ikke registrert avvik som tilsier svikt i membransystemet, men badets alder tilsier at det bør følges opp med jevnlige kontroller.

TG2 settes på grunn av våtrommets alder og økt risiko for fremtidige fuktbelastninger.

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.

Det anbefales jevnlig tilsyn med baderommet for å avdekke eventuelle utviklingstegn knyttet til membranens alder. Fugemasser og overflater bør vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde god fuktsikkerhet. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det må påregnes at badet har begrenset gjenstående levetid sammenlignet med et nytt våtrom.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for noe utbedringstiltak.





ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert at baderomsdør har liten eller manglende luftespalte mot gulv. Manglende luftespalte kan redusere luftutskifting i våtrommet og bidra til økt fuktbelastning. Forholdet vurderes som et avvik og gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under dørbladet, eventuelt ved justering eller tilpasning av dørblad. Tiltaket vil bidra til bedre ventilasjon og redusere risiko for fuktrelaterte skader i våtrommet.



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboleilighet og felles gangareal. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og

Kjøkkeninnredningen er visuelt vurdert ved befaring. Innredningen fremstår i normal stand med mindre bruksslitasje i overflater som er vanlig for en kjøkkeninnredning i bruk.
Det ble ikke registrert tegn til vesentlige skader eller forhold som påvirker kjøkkenets funksjon ved befaringstidspunktet.

Mindre merker og overflateslitasje vurderes å være i tråd med normal bruk over tid. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning for funksjon og bruk.

Kjøkkenet gis tilstandsgrad TG1.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon. Løsningen vurderes å være i samsvar med byggeskikk fra oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens anbefalte krav til ventilasjon sett opp mot dagens bruk og belastning.

Ved normal bruk av boligen vil ventilasjonen kunne være begrenset og i stor grad avhengig av manuell lufting. Dette kan medføre redusert luftutskifting og perioder med dårlig inneklima.

Forholdet er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) med bakgrunn i avvik fra dagens krav og forventninger til ventilasjon, samt vurdert bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales etablering av forbedret ventilasjonsløsning, eksempelvis gjennom montering av tilluftsventiler og/eller mekanisk avtrekk for å sikre mer stabil og tilfredsstillende luftutskifting.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt sikringsskap 2024

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i fellesgang utenfor entredør.

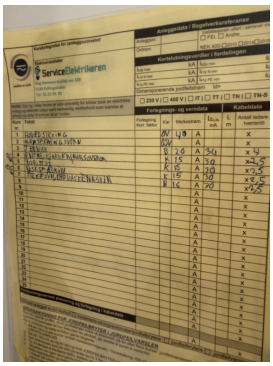
Automatsikringer, 40 amp hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i eget skap .

BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: panel ovner og El. varmekabler på bad.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er foretatt en enkel visuell vurdering av HMS-forhold. Det er ikke registrert åpenbare forhold som vurderes å utgjøre særskilt risiko ved normal bruk av eiendommen.

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

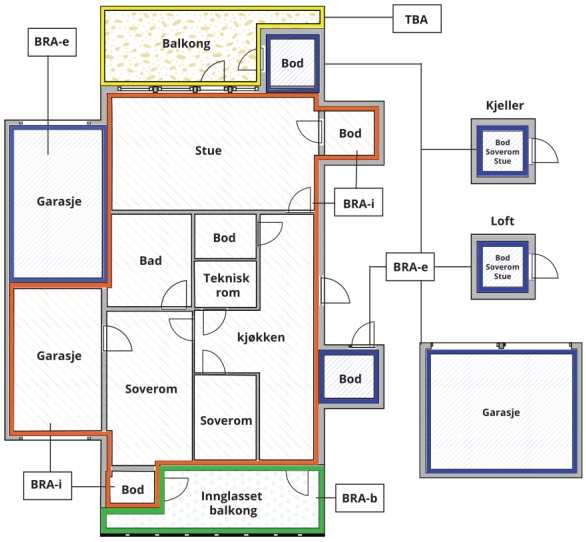
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	47			47	9
Kjeller		3		3	
SUM	**47**	**3**			**9**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler, og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

- Nytt sikringsskap 2024
- Nytt kjøkken 2019
- Laminat i entre 2025
-

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

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)
Boligbygg med flere boenheter	47	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar. Romhøyde målt i Stue: 2,51 m, gang: 2,51 m, bad: 2,32 m, Soverom: 2,51 m

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør
	Ditlev Christoffer Svae	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	122	337		0	141724 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Bjørndalsskogen 147

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRNDALSSKOGEN BORETTSLAG	954086747			Svae Ditlev Christoffer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

259

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i Bjørndalsskogen, med gode solforhold og gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Med kort vei til både Loddefjord og Fyllingsdalen, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260171
Addresse	Bjørndalsskogen 147		
Postnr.	5170	Sted	BJØRNDALSTRÆ
Selgers navn	Ditlev Christoffer Svae		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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:

Bytte av hovedrør av borettslaget i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

UNIK VVS på oppdrag fra Bjørndalsskogen borettsslag

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

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

Bytte av hovedrør i borettslaget på oppdrag av Bjørndalsskogen Borettslag utført av UNIK VVS i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

UNIK VVS

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

UNIK VVS 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

ingen

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:

bytte av fasade på bakside av blokkene i borettslaget i 2019. Der det ble lagt ny isolasjon og tatt vinduer i stue og på soverom i alle blokkene

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

husker ikke

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:

Byttet fasaden på baksiden av blokkene med bytte av vinduer i stue og soverom, lagt ny isolasjon samt redusert vekt i bedene på terrassen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

husker ikke

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

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

I samsvar med bytte av hovedrør ble rørene i garasjen byttet også i 2025 av UNIK VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

UNIK VVS

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Byttet sikringsskap fra analoge til helautomatiske i 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

husker ikke

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

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

Renovert kjøkken og i samsvar med dette ble kjøkkenviften oppgradert til en nyere versjon av samme vifte som var der tidligere

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Petter Dahl byggefirma

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

Hvilke endringer er gjort?:

Lagt gulv i gang ved inngangsdør

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ 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

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

lagt inn muligheter for lading av el-biler i 2019 samt byttet hovedrør i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

rør gjort av UNIK VVS hvem som la inn muligheter for el-bil lading husker jeg ikke

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

vedlikehold av terrasse og uteareal/inngangsparti til blokk. Dette gjøres i dugnad hvert år

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

Beskrivelse:

sporadisk skjeggkre kan finnes i borettslaget

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 16.04.2026

Signert av *Ditlev Christoffer Svae*

Initialer selger:
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bjørndalsskogen 147, 5170 BJØRNDALSTRÆ**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282657**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139865677**
Gårdsnummer **122**	Bruksnummer **337**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **237,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **229,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 776 kWh**

Bjørndalsskogen 147, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bjørndalsskogen 147, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedtekter

Godkjent på ektraordinær generalforsamling 23.08.2005
Endring/ tilførsel ekstraordinær generalforsamling 26.10.2010 § 5-11. Punkt 11.
Endring / styres Ordinær generalforsamling 14.04. 2011.§ 8 Styret og dets vedtak. 8-1. Styret (3) Jfr. borettslagsloven § 8-2 (1.
Endring ekstraordinær generalforsamling 22.09.2016, § 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt, § 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

for Bjørndalsskogen borettslag org nr 954086747 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.januar 1973, endret på generalforsamling 28.september 1988, 30.mai 1991, 23.august 2005, 14.04.2011 og sist endret 22.09.2016 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bjørndalsskogen 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 og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Bjørndalsskogen 141 i Bergen kommune

1-3 Forretningsførsel

Forretningsfører er Bergen og Omegn Boligbyggelag.

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) Bergen Kommune, Boligavdelingen eier leilighet nr. 149.

(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 på borettslagets forretningskontor i Bjørndalsskogen 141 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 borettslagets forretningskontor i Bjørndalsskogen 141. 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 eller uteareal.
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget – også større inngrep på andelens uteareal, som bygging av mur. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet 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 lagets forretningskontor i Bjørndalsskogen 141, 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, 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 og kraner 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.
Andelseier har vedlikeholdsansvaret, utskifting samt reparasjonsansvaret for frittstående tilbygg som er oppført – herunder boder, boss spannstativer etc. Den enkelte andelseier har også vedlikeholdsansvaret utbedring samt reparasjonsansvaret for murer/gjerder som er oppført.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør og kraner i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater (panelovner og ventilatorer, dog ikke ekstra kostnader ved opprinnelig feilmontering fra borettslaget, vifter og balansert ventilasjonsaggregater 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.
Borettslaget dekker kostnad ved skrifte av sluk med inntil kr 6000,-. Beløpet blir indeksregulert. Dokumentasjon for at arbeidet er utført av autorisert firma må sendes til styret før utbetalingen kan foretas.
Borettslaget har krav på å foreta ettersyn/kontroll av arbeidet som blir gjennomført. Dette for å sikre at arbeidet blir gjort forsvarlig. Dette gjelder både underveis og i etterkant.

(3)Ekstra vedlikehold småhus: Vedlikeholdet omfatter også skraping og maling samt nødvendig innkjøp av maling og malingsutstyr.

Ekstra vedlikehold blokker: Vedlikeholdet omfatter også skraping og maling/lakking samt nødvendig innkjøp av maling og malingsutstyr til terrasser og dører.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.Dersom bygningsskaden skyldes svak konstruksjon, som ikke er dekningsmessig under forsikring,svarer borettslaget for kostnader med å utbedre skaden forutsatt at beboer har oppfylt sitt vedlikeholdsansvar.

(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.

(10) Borettslaget har med sitt HMS ansvar rett til å gjennomføre våtrom sjekk, el – sjekk og rør sjekk i boligene

(11) Andelseierne har også ansvar for utvendig spyling, kosting og snømåking.

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.
Borettslagets vedlikeholdsansvar omfatter også tilbygg som andelseier har ført opp. Forutsatt at disse er tilknyttet boligen. Ved slike endringer må andelseier betale økte felleskostnader som tar høyde for vedlikehold, risiko for skade og følgeskader – økt forsikring og lignende. Styret beregner disse kostnadene i samråd med forretningsfører. Hvert tiltak må ha en skriftlig avtale som gjelder påbygg.

Borettslaget har krav på å foreta ettersyn/kontroll av arbeidet som blir gjennomført. Dette for å sikre at arbeidet blir utført forsvarlig. Dette gjelder både underveis og i etterkant.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, hovedviftemotor 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, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde. Nødvendig utskifting av varmtvannsberedere dekkes av borettslaget.

(4) Beslutning om fargevalg i forbindelse med andelseiers vedlikeholdsplikt, jf punkt 5-1(3), tas på beboermøte i samarbeid med styret.

(5) 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.

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

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
(1) 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 styret ved 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. Styreleder, 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.

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 åtte 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 leder, styremedlemmer, varamedlemmer, valgkomite og miljøutvalg
- Eventuelt valg av revisor
- 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

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

13 Parkering

(1)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.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det volder fare, 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.

Bjørndalsskogen borettslag

GF 2025

Innkalling og saksliste

Bjørndalsskogen – et godt sted å bo!

Innkalling til generalforsamling for Bjørndalsskogen borettslag med fysisk oppmøte i GrendaHuset og mulighet for digital deltakelse 9.april 2024 kl. 18:00

Innkalling og dagsorden

Styret oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med saksliste og dagsorden i god tid før møtet.

Endringsforslag, motforslag og forslag til benkekandidater – send dette inn skriftlig.
Vi ber alle om å sende spørsmål, vedtaksforslag og kandidater skriftlig, og helst i god tid før møtet 9.april: kontakt@bjorndalsskogen.com eller levere til kontoret.
Dette kan du sende inn:
- Skriftlige innspill og spørsmål til sakene i innkallingen
- Endrings- og motforslag til vedtakene i sakslisten. Husk å formulere ditt vedtaksforslag på en måte slik at det er mulig å stemme over det: kortfattet, få, konkrete setninger osv. Begrunnelse for forslaget kan du gjerne også sende inn, men skill tydelig mellom vedtaksforslag og begrunnelse.
- Benkeforslag – OBS. husk at kandidaten må spørres først.

NB: Det er ikke anledning til å fremme nye saker til sakslisten etter at innkallingen er sendt ut.
Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemming.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Avstemming etter møte

Avstemming vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og e-post, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte.
Kun de som deltar kan avgi stemme.

Protokoll

Etter avstemming vil det telles opp stemmer, og sendes ut protokoll i samsvar med avstemmingen.

Trenger du hjelp? Spørsmål? Ønsker du analog avstemming?
Ta kontakt med Servicekontoret: kontakt@bjorndalsskogen.com telefon: 55 93 56 93

Med vennlig hilsen Styret

Generalforsamling i GrendaHuset onsdag 9.april kl 18.00

1. Konstituering 3
2. Styrets årsberetning for 2024..... 3
3. Årsregnskap for 2024 3
4. Forslag om ekstern vaktmestertjenester 4
5. Søknad om oppføring av bod mot husvegg 5-7
6. Søknad om bod/tilbygg Bjørndalsskogen 78 7-9
7. Søknad om bytte fra dør til vindu Bjørndalsskogen 78 9-10
8. Fjerning av vindu på bad Bjørndalsskogen 96 10-11
9. Søknad om å tette nederste del av vindu 12-13
10. Søknad om bygging av ekstern bod..... 13-15
11. Valg av Valgkomite 16
12. Val av Miljøutvalg 16
13. Honorar Miljøutvalget 16-17
14. Honorar Valgkomite 17
15. Honorar Styret.....17-18
16. Valg av Styre- og varamedlemmer 18
Fullmakt 19

Sakspapirer

Sak 1. Konstituering

Styrets forslag til vedtak:

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Kristoffer Skappel velges til møteleder og referent. GF velger to deltakere som signerer protokollen sammen med møteleder.

Sak 2. Styrets rapport for 2024

Viser til Rapport fra Styret 2024, se eget vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets rapport for 2024 som vedlagt.

Sak 3. Årsregnskap for 2024

Viser til Årsregnskap for Bjørndalsskogen borettslag, se eget vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital.

Sak 4. Forslag om Ekstern Vaktmestertjenester

Forslagsstiller: Ståle Helgesen, Bjørndalsskogen 43, og Atle Eriksen, Bjørndalsskogen 45

Bakgrunn

Gjennom de siste 15-18 år med vaktmestertjenesten i borettslaget, mener forslagstillere at det er på tide å vurdere dagens ordning med egen ansatt vaktmester opp mot hva eksterne vaktmestertjenester kan tilby oss.

Vi mener ved å se på alle kostnader forbundet med Bjørndalsskogen Borettslag som har med vaktmester/vaktmestertjenester, utstyr (vedlikehold av utstyr), innleie av personell av vedlikehold av fellesområder (klipping av plener, beskjæring av busker og trær) snømåking av private veger, gangstier, fortau og trapper etc. vil kunne danne seg et bilde av kostnader samt servicetilbud som man har i borettslaget i dag.

Vi ønsker at Bjørndalsskogen Borettslag v/styret evaluerer kostnad og kvalitet på dagens ordning med egen ansatt vaktmester, innhenter relevant markedsinformasjon og vurderer fremtidig organisering av borettslagets vaktmestertjenester.

Andelseiers forslag til vedtak:

Vi foreslår at styret ved Bjørndalsskogen Borettslag gjennomfører en evaluering av dagens ordning med egen ansatt vaktmester, innhenter relevant markedsinformasjon og anbefaler fremtidig organisering av borettslagets vaktmestertjenester. Styret skal presentere en anbefaling med plan for gjennomføring senest på neste generalforsamling i 2026.

Styrets vurdering:

Ansvar og oppgaver som tilligger vaktmestertjenesten i borettslag har med årene utviklet seg i takt med gjeldende lovverk, bestemmelser samt borettslagets alder og vedlikeholdsbehov. Dagens krav til HMS, fagstandarder, dokumentasjon etc stiller nye krav til vaktmestertjenesten innenfor mange fagområder. For å sikre en driftseffektiv og kompetent vaktmestertjeneste har andre borettslag inngått avtaler med profesjonelle aktører som BOB og selskaper som har spesialisert seg på å levere vaktmester og vedlikeholdstjenester til boliglag.

Styret vurderer at forslaget kan bidra til at borettslaget fremover vil ha en driftseffektiv vaktmestertjeneste med nødvendig kompetanse og ressurser.

Styret støtter forslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret i Bjørndalsskogen Borettslag i oppdrag å evaluere dagens ordning med egen ansatt vaktmester, innhente relevant markedsinformasjon og vurdere hvilken fremtidig organisering av vaktmestertjenestene som er best for borettslaget. Styret skal presentere en anbefaling på generalforsamling 2026.

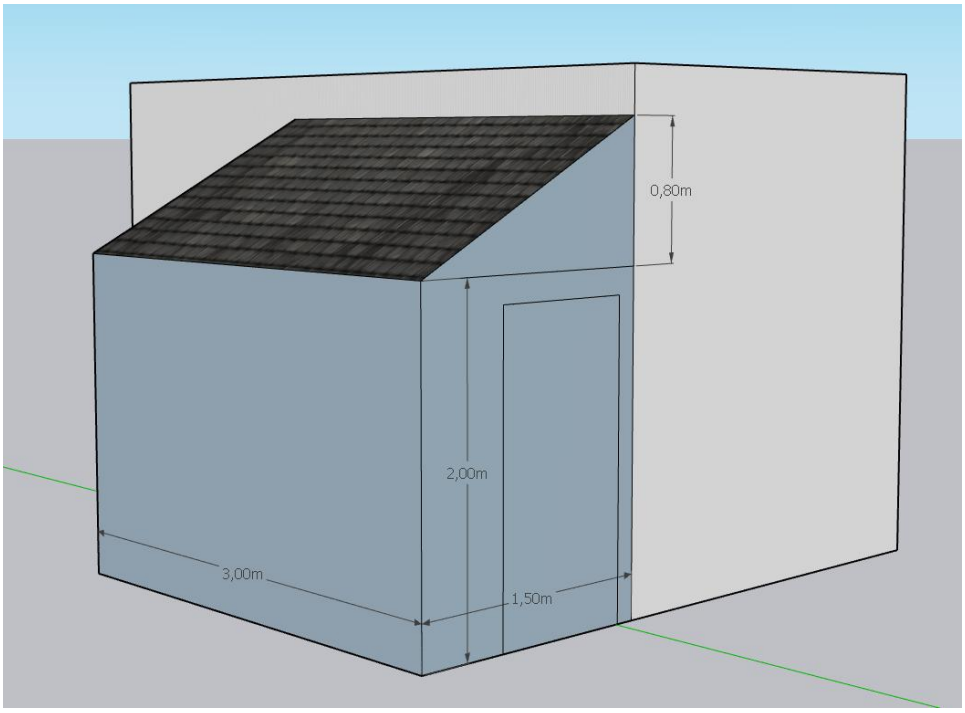
Sak 5. Søknad om oppføring av bod mot husvegg

Forslagsstiller: Sondre Berg og Malin Knutsen, Bjørndalsskogen 58

I forbindelse med GF 2025 ønsker vi å søke om å sette opp et tilbygg på østsiden av huset, i retning mot Bjørndalsvannet. Vi har tatt inspirasjon fra andre småhus i samme område som har tilsvarende løsning. Området bak vår andel brukes ikke til noe spesielt og går rett ned i en skråning/skog. Vi ser ikke at dette tiltaket skal være sjenerende for andre naboer. På sikt er tanken å bygge igjen døren som i dag går inn til innvendig bod. Vi har ikke behov for denne løsningen og ser at arealet i underetasjen kan benyttes bedre ved å flytte «sportsboden» ut av huset og at vi kun har én ytterdør. Vi er usikre på om «lukking» av vegg der boddøren står er søknandspliktig ovenfor styret, men nevner det i tilfelle dette også skal behandles av GF.

Vedlagt følger tegninger med mål 1,50m x 3,00m slik at det er plass til å gå rundt boden for å komme til helt på baksiden av huset. Det blir oppført med enkel byggemåte hvor tanken er å ha dette som en utstyrs-/skibod. Grunnflaten blir på rundt 4,5 m2. Før prosjektet kan påbegynnes er vi kjent med at det må innhentes skriftlig godkjenning fra naboer.

Konsept:



Planen er at boden skal stå kant i kant med denne husveggen:



Bilde av eldre boddør som ønskes blendet:



Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner oppføring av bod i Bjørndalsskogen 58.

Styrets vurdering:

Styret har vært på befaring hos andelseier og kan ikke se at tiltaket skiller seg vesentlig fra løsninger som tidligere er gjort i borettslaget. Styret bemerker at det er en todelt søknad. En om oppføring av ny ytterbod og en om blending av eldre boddør inn til innvendig bod. Styret noterer at tilbygget er under 15 kvm som er unntatt fra søknadsplikt til kommunen, men meldepliktig i etterkant av det er oppført.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om oppføring av ytterbod og blending av eldre boddør iht søknad. Det er en forutsetning at andelseier selv sjekker om tiltaket er søknadspliktig. Hvis det er søknadspliktig, må andelseier selv skaffe godkjenning fra kommunen. Tiltaket medfører endring av byggets fasade og må utføres av firma med ansvarsrett. Andelseier vil tilkomme et vedlikeholds tillegg i fellesutgiftene.

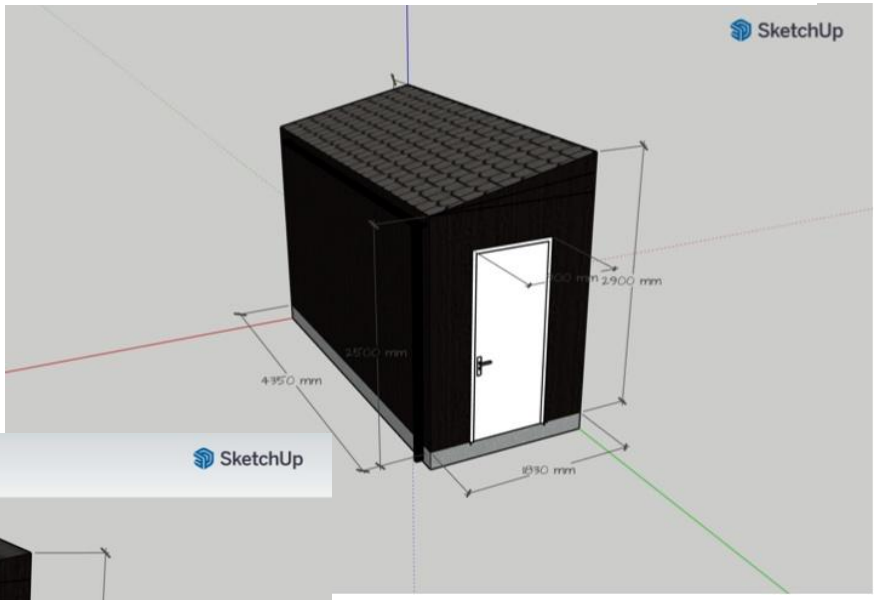
Sak 6. Søknad om Bod/tilbygg Bjørndalsskogen 78

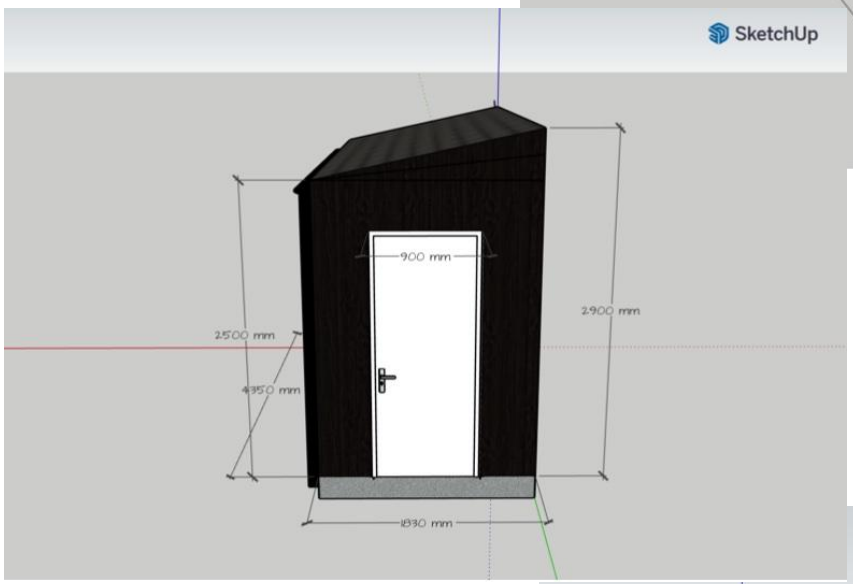
Forslagsstiller: Morten Nielsen, Bjørndalsskogen 78

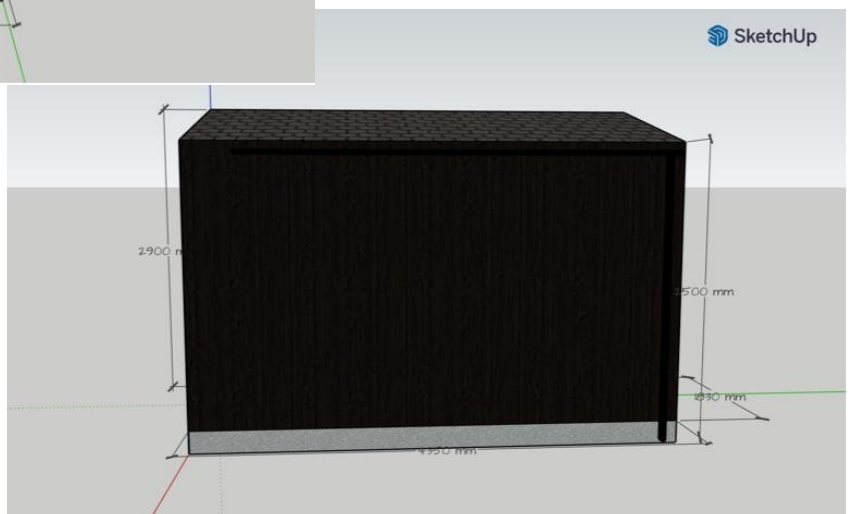
Vi søker herved om å bygge utvendig bod inntil ene veggen på bakside av huset. Boden vil bli bygget på ferdigstøpt fundament langs veggen på husets vestside som vist på kart. Vedlagte bilder viser hvordan bygget er tiltenkt å se ut.

Bod vil ha målene 1,83m(B), 4,35m(L) og 2,9m(H). Den skal bygges med stående kledning og skrått tak med renne langs hele takets langside som vil renne ut i terreng. Bedrift med ansvarsrett er innhentet for utførelse og bygg skal således oppføres i henhold til forskriftene. Bygg er tiltenkt isolert og skal brukes generell oppbevaring.

Bod/tilbygg under 15 kvadratmeter er ikke søknadspliktig til kommune, men det er meldeplikt når det er satt opp.









Sentralt godkjent foretak for ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven

SENTRALT GODKJENT

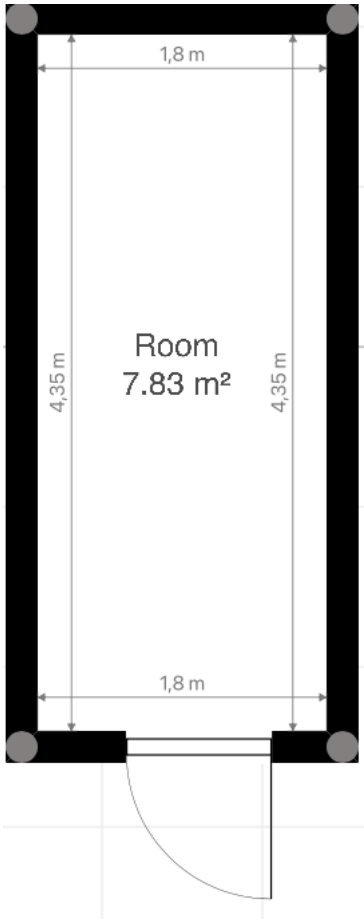
VESTLAND BYGGSERVICE AS med organisasjonsnummer 929436970 har følgende sentrale godkjenning etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 22-1 og forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr 488 (SAK10):

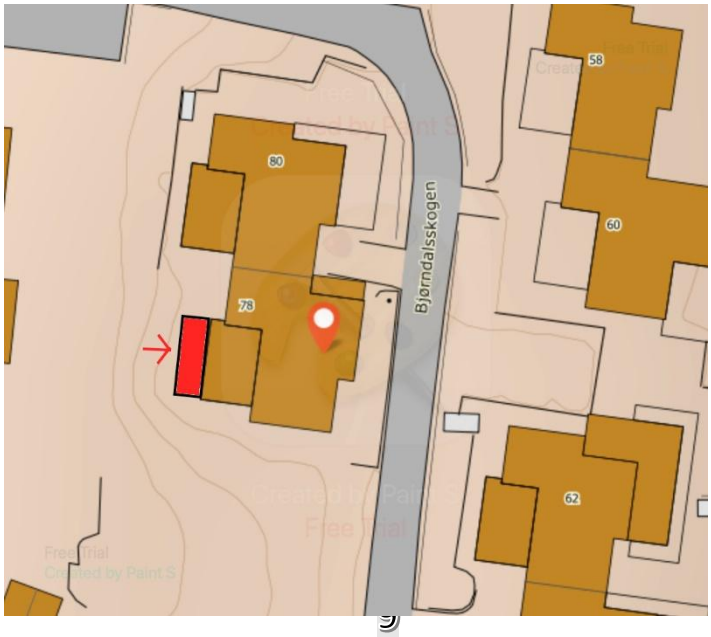
- Utførelse av montering av glaskonstruksjoner og fasadeledning i tiltaksklasse 1
- Utførelse av riving og miljøsanering i tiltaksklasse 1
- Utførelse av tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner i tiltaksklasse 1

Godkjenningen er gyldig til 10.11.2027

Godkjenningen er bare gyldig dersom fastsatte gebyr for å inneha sentral godkjenning betales innen fristene. Det gjøres oppmerksom på at sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Tlf: 22 47 56 00
Postadresse: Mariboes gate 13, 0183, Oslo
Besøksadresse: Mariboes gate 13, Oslo / Hunnvegen 5, Gjøvik
www.dibk.no





Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner oppføring av bod i Bjørndalsskogen 78.

Styrets vurdering:

Styret har vært på befaring hos andelseier og kan ikke se at tiltaket skiller seg vesentlig fra andre tilbygg/boder o.l. i borettslaget, hverken på utseende eller størrelse. Styret noterer at tilbygget er under 15 kvm som er unntatt fra søknadsplikt til kommunen, men meldepliktig i etterkant av det er oppført. Styret ønsker at andelseier sikrer rømningsvei forbi bod da det bygges nært fjellskråning.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier tilgang til oppføring av bod/tilbygg iht søknad. Tiltaket må tilpasses slik at det sikres plass til rømningsvei forbi bod mot fjellskråning. Tiltaket medfører endring av byggets fasade og må utføres av firma med ansvarsrett. Andelseier vil tilkomme et vedlikeholds tillegg i fellesutgiftene.

Sak 7. Søknad om bytte fra dør til vindu Bjørndalsskogen 78

Forslagsstiller: Morten Nielsen, Bjørndalsskogen 78

Vi søker herved om å bytte ut dør tilhørende bod med vindu som vist på bildet. Boden er gjort om til deler av gang og dør vil derfor ikke ha en funksjon slik den står idag. Vindu er tenkt være i lik utførelse som andre og vil således ikke skille seg ut.



Ny løsning



Gammel løsning

Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner byting av dør til vindu i Bjørndalsskogen 78.

Styrets vurdering:

Styret har vært på befaring hos andelseier og kan ikke se at tiltaket skiller seg vesentlig fra løsninger som tidligere er gjort i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om å bytte fra dør til vindu iht søknad. Det er en forutsetting at andelseier selv sjekker om tiltaket er søknadspliktig. Hvis det er søknadspliktig, må andelseier selv skaffe godkjenning fra kommunen. Tiltaket medfører endring av byggets fasade og må utføres av firma med ansvarsrett.

Sak 8. Fjerning av vindu på bad Bjørndalsskogen 96

Forslagsstiller: Caroline Jakobsen, Bjørndalsskogen 96

Andelseier i småhus ber om godkjenning til å fjerne stort vindu på bad.
Andelseier skal pusse opp badet, og ønsker å fjerne stort vindu for bedre utnyttelse av et lite areal. Andelseier vil selv betale for arbeidet, og sikre at dette blir utført av godkjent firma. Det vil også bli satt inn en funksjonell vifte for å hindre fukt.

Å fjerne det aktuelle vinduet vil ikke medføre en fasadeendring av betydning. Flere av småhusene i borettslaget har allerede fjernet dette vinduet, eller har et annet type vindu. Det er ellers store variasjoner i borettslaget knyttet til vinduer og dører. Mange har ekstra vinduer/tatt bort vinduer, andre har fjernet eller flyttet ytterdør/boddør. Bare i andelseiers gate er det flere varianter.

At vinduet blir fjernet vil også føre til mindre utgifter til borettslaget i form av vedlikehold. Nåværende vindu og kledning rundt er i forråtnelse og trenger å bli skiftet ut. Dersom andelseier får godkjent sak om å fjerne vinduet vil vi spare borettslaget for disse utgiftene, både nå og på sikt.





Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner fjerning av vindu på bad i Bjørndalsskogen 78.

Styrets vurdering:

Styret har vært på befaring hos andelseier og kan ikke se at tiltaket skiller seg vesentlig fra løsninger som tidligere er gjort i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om å fjerne vindu iht søknad. Det er en forutsetting at andelseier selv sjekker om tiltaket er søknadspliktig. Hvis det er søknadspliktig, må andelseier selv skaffe godkjenning fra kommunen. Tiltaket medfører endring i byggets fasade og må utføres av firma med ansvarsrett.

Sak 9. Søknad om å tette nederste del av vinduer

Forslagsstiller: Caroline Jakobsen, Bjørndalsskogen 96

På grunn av planlagt oppdatering av kjøkken og vaskerom, søker vi om tillatelse til å kle igjen og isolere nederste del av vinduene på vest- og østsiden av sørenden av Bjørndalsskogen 186, samt det nordvendte vinduet på vestsiden av samme bygning.
I den nåværende løsningen har østsiden vinduer både oppe og nede, mens vestsiden har vinduer oppe og plater på den nedre delen. Dette gjelder også for vaskerommet.
Etter samtale og råd fra vaktmester, ønsker vi å kle igjen og isolere nederste del av vinduene for å montere benkeplate og skap på innsiden. Dette vil bidra til å spare energi og unngå kuldebro i bakkant av kjøkkenskap og skap på vaskerom.
Bilder av den nåværende løsningen, samt ønsket løsning, er vedlagt.

Ønsket løsning:

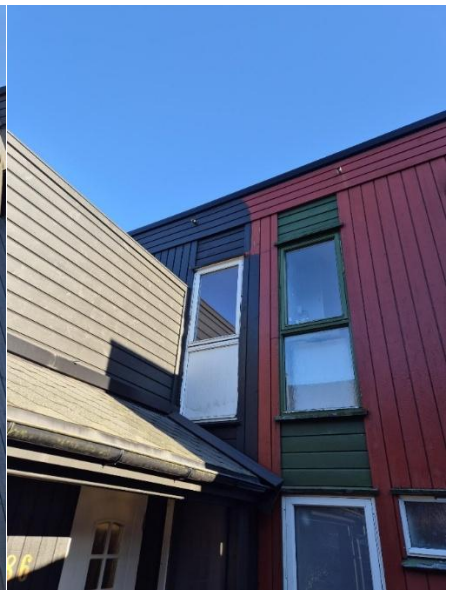


Eksisterende løsning:



Eksisterende løsninger:





Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner tetting av nederste del av vindu i Bjørndalsskogen 186.

Styrets vurdering:

Styret har vært på befaring hos andelseier og kan ikke se at tiltaket skiller seg vesentlig fra løsninger som tidligere er gjort i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om å kle igjen den nederste delen av de tre vinduene iht søknad. Det er en forutsetting at andelseier selv sjekker om tiltaket er søknadspliktig. Hvis det er søknadspliktig, må andelseier selv skaffe godkjenning fra kommunen. Tiltaket medfører endring av byggets fasade og må utføres av firma med ansvarsrett.

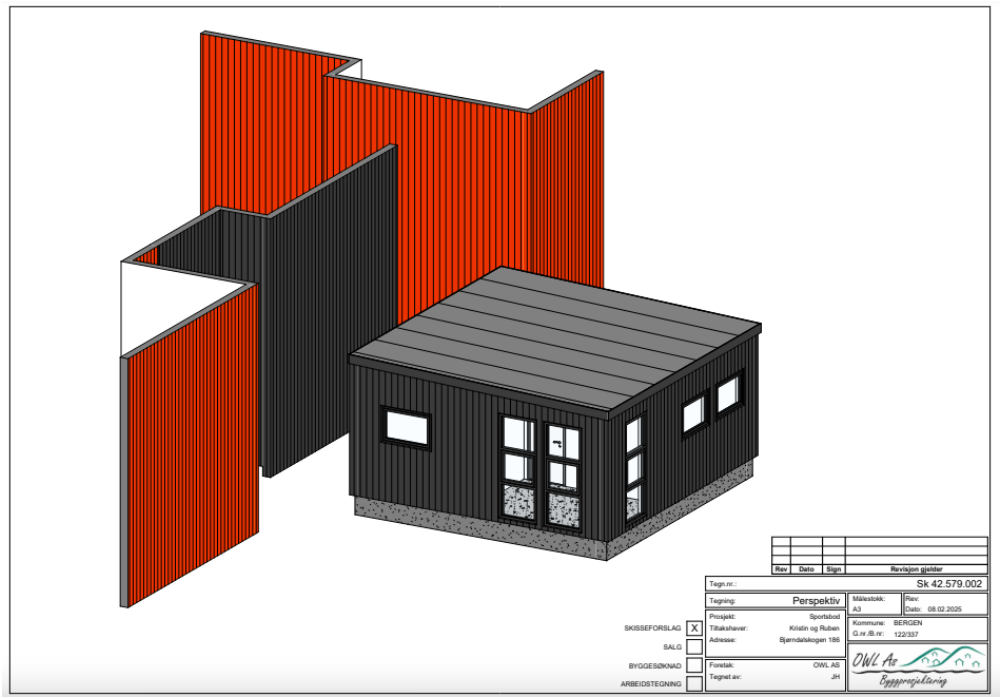
Sak 10. Søknad om bygging av ekstern bod

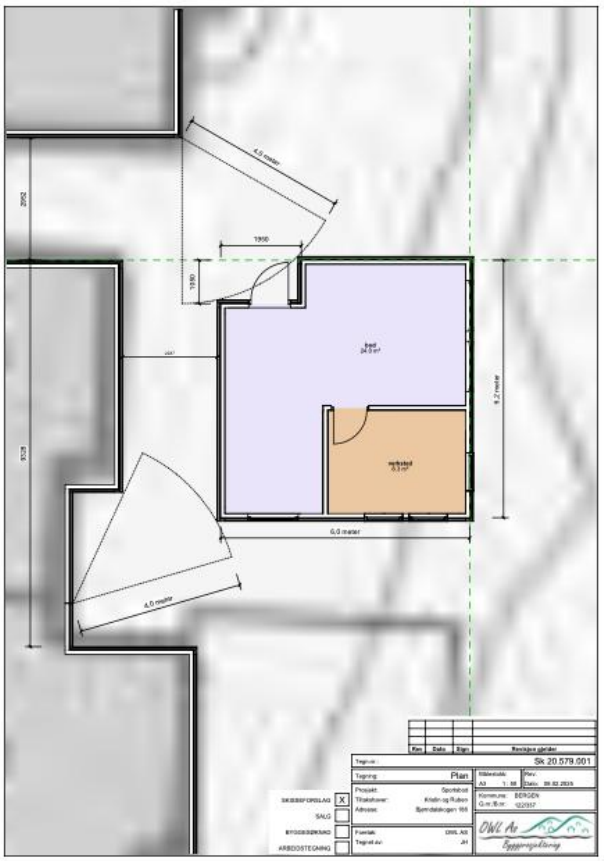
Forslagsstiller: Kristin Nygård og Ruben Matre, Bjørndalsskogen 186

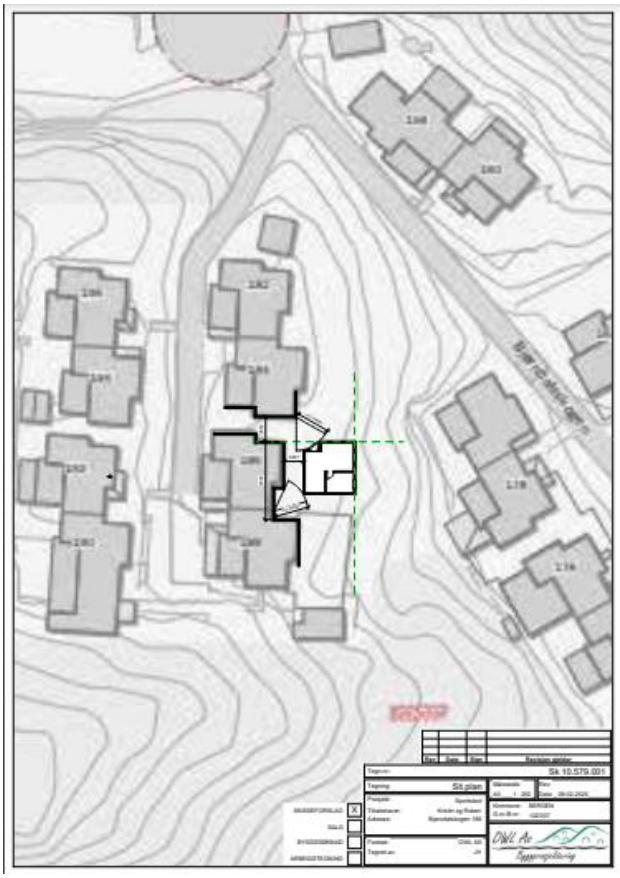
Vi ønsker å etablere en bod i bakhagen ved nr. 186. Vedlagt følger tegningsgrunnlag som viser forslag til løsning, samt nabovarsel.

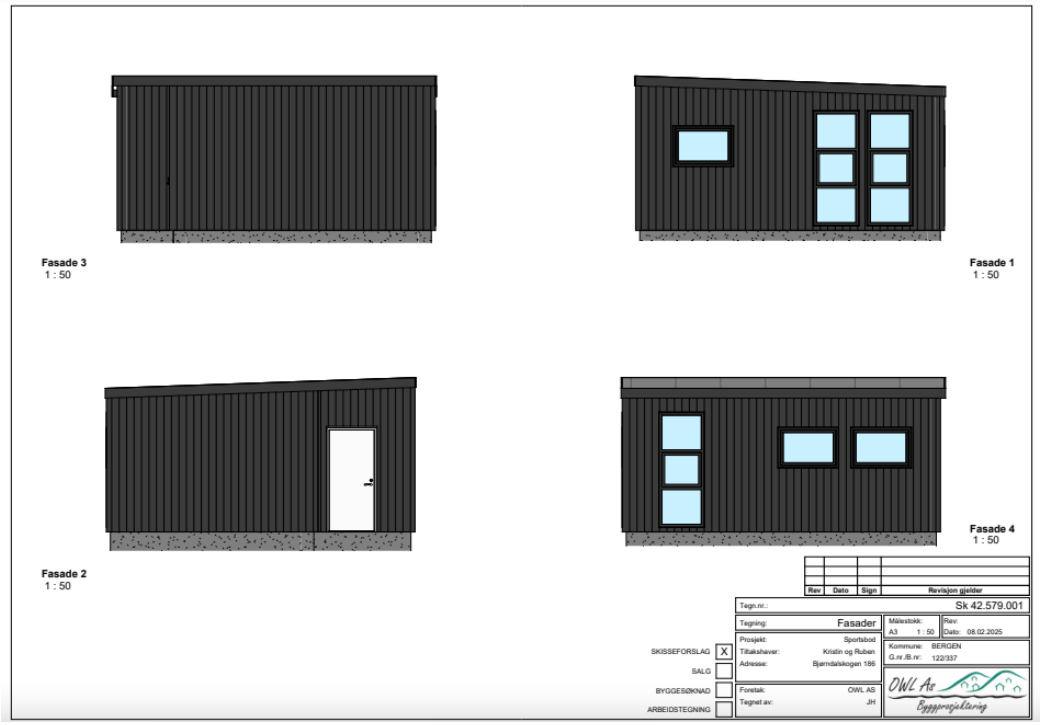
Beskrivelse av prosjektet:

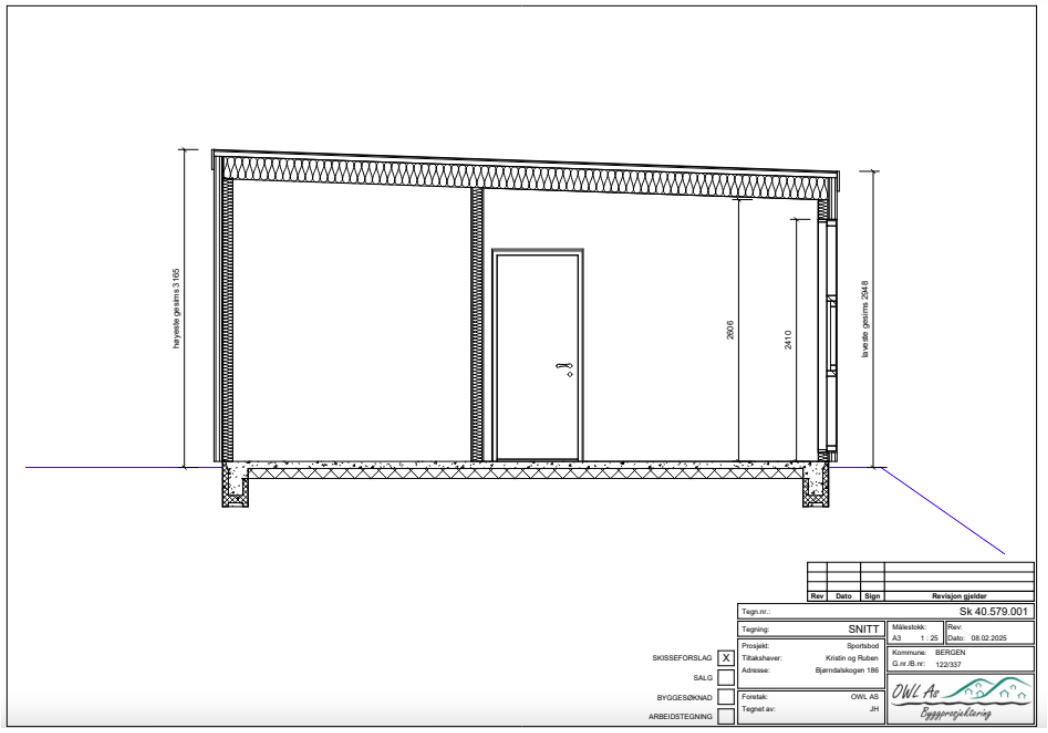
Den planlagte boden vil ha en størrelse på 32,3 kvadratmeter og vil bli plassert i bakhagen. Boden vil bli bygget med materialer som er i tråd med eksisterende bygninger for å sikre et helhetlig utseende. Hovedhuset har begrenset lagringsplass, og en ekstern bod vil bidra til å dekke behovet vi har for oppbevaring.











Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner bygging av ekstern bod i Bjørndalsskogen 186.

Styrets vurdering:

Styret har vært på befaring hos andelseier. Styret noterer at boden er frittstående og under 50 kvm som er unntatt fra søknadsplikt til kommunen, men meldepliktig i etterkant av det er oppført. Borettslaget har ikke vedtatt en maks størrelse på frittstående boder. Andelseier vurderes å ha funnet en god plassering av bod på utearealet og har innhentet aksept fra nabo. Styret setter pris på det estetiske arbeidet som er gjort med planlegging boden. Andelseier har selv vedlikeholdsplikt for ytterbod.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om oppføring av ytterbod iht søknad. Det er en forutsetning at andelseier selv sjekker om tiltaket er søknadspliktig. Hvis det er søknadspliktig, må andelseier selv skaffe godkjenning fra kommunen.

Sak 11. Valg av valgkomite

Forslagsstiller: Styret

Fra valgkomiteen 2024-2025 stiller Jørgen Garmann, Diana Eidem og Magnus Lie Eltvik seg som disponibel for å ta en ny periode. Ingen andre kandidater har meldt seg.

Styrets vurdering:

Styret innstiller komiteens medlemmer til gjenvalg.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger følgende valgkomite:
Jørgen Garmann
Diana Eidem
Magnus Lie Eltvik

Sak 12. Valg av miljøutvalg

Forslagsstiller: Valgkomiteen

Vi har under 2024-2025 hatt en person i MU og dette året er det kommet inn flere kandidater. Tre kandidater har innenfor fristen meldt sin interesse for verv i MU.
Torill Hagen
Siri Ersland Aarra
Hilde Ask
Medlemmene i komiteen velges for 1 år av gangen.

Styrets vurdering:

Styret stiller seg bak valgkomiteens forslag.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger følgende miljøutvalg:
Torill Hagen
Siri Ersland Aarra
Hilde Ask

Sak 13. Honorarer miljøutvalget

Forslagsstiller: Styret

Styrets vurdering:

Miljøutvalget spiller en viktig rolle for å skape trivsel, godt bomiljø og godt naboskap. Kostnadene ved et miljøutvalg er aktivitetsbasert. Styret ønsker å videreføre honorarmodellen som har vært de siste årene da vi ser nødvendigheten av at noen holder i hvert arrangement, en såkalt arrangementsleder pr arrangement. Hvem det er kan variere fra arrangement til arrangement, men maks en leder pr gjennomført arrangement. Honorarsats for arrangementets leder settes til kr 1650,-. Miljøutvalget gis anledning til å føre opp i skjema for gjennomført periode om hvem som hadde ansvaret for hvert arrangement.

Styrets forslag til vedtak:

Miljøutvalget får NOK 1400,- pr arrangement pr deltakende medlem i perioden 2024-2025. Honorarsats for arrangements leder settes til kr 1650,- i perioden 2024-2025.

Sak 14. Honorarer valgkomite

Forslagsstiller: Styret

Styrets vurdering:

Valgkomiteen har en viktig rolle i borettslaget med å finne gode ressurser til styret og miljøutvalget. I perioden 2024-2025 har valgkomiteen gjort en god jobb med å finne kandidater til Styret og Miljøutvalget. Det er derfor rett å øke honorar i tråd med prognosene for årets lønnsvekst. Styret legger til grunn prognose av årets frontfags forhandling på 4,3 %

Styrets forslag til vedtak:

Medlem i valgkomiteen får kr 1930,- pr medlem pr møte for perioden 2024-2025.

Sak 15. Honorarer - styret

Forslagsstiller: Valgkomiteen

Valgkomiteen i Bjørndalsskogen Borettslag har følgende forslag til fastsetting av honorar til Styret: NOK 516 000,- Dette innebærer en økning på 21 000,- fra tidligere periode

Valgkomiteen begrunner sitt forslag:

Valgkomiteen mener styret har gjort en god jobb i forrige periode. Det er derfor rett å øke honorar i tråd med prognosene for årets lønnsvekst. Valgkomiteen legger til grunn prognose av årets frontfags forhandling på 4,3 %

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar kr 516 000,- som honorar til styret for perioden 2024-2025.

Sak 16. Valg av styre- og varamedlemmer

Forslagsstiller: Valgkomiteen

Styret består av 4 medlemmer og 1 styreleder samt 2 varamedlemmer.

Valgkomiteen har jobbet for å finne styrekandidater med høy motivasjon, relevant kompetanse og erfaring. Vi er også opptatt av mangfold for å bestrebe at styret speiler meningene til beboerne i Bjørndalsskogen borettslag på en god måte.
Vi mener det viktig å sikre en grad av kontinuitet i et styre med pågående oppgaver. Det er også viktig med en person som er motivert til å jobbe for at borettslaget alltid skal bli et bedre sted å bo. Og ønsker å legge inn nødvendig tid og innsats for å bidra til dette.
I år er styreleder på valg, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
Alle innstillingene fra valgkomiteen er enstemmige.

Valgkomiteen har bestått av:

Jørgen Garmann, Diana Eidem og Magnus Lie Eltvik

Valgkomiteen legger fram følgende forslag for generalforsamlingen:

Styreleder:

Bjørn Schjerven - på valg 2 år

Styremedlemmer:

Edel Kjeilen – Ikke på valg for 1 år
Kenneth Voll – Ikke på valg for 1 år
Konrad Solomianko – På valg for 2 år
Rune Monsen - På valg for 2 år

Varamedlemmer:

Jannicke Thomsen – På valg for 1 år
Tony Andre Røskeland – På valg for 1 år

Styrets vurdering

Styret stiller seg bak valgkomiteens forslag.

Fullmaktsskjema

I generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare med en stemme for andelen, brl. § 7-2(1).
Leietaker av andelen har rett til å være til stede i generalforsamlingen og rett til å uttale seg, brl § 7- 2(2).
Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen kan andelseier i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig.
Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. En andelseier i et borettslag kan da under ingen omstendighet avgi mer enn to stemmer i generalforsamlingen, sin egen stemme og en fullmaktsgivers.
En fullmakt kan kalles tilbake når som helst.
Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

---------- rives av og leveres på generalforsamlingen ----------

FULLMAKT:

Andelseiers navn:_____

Adresse: _____

Andels nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i Bjørndalsskogen borettslag den 30.mars gis til:

Navn: _____

Adresse: _____

Andels nr:_____

Andelseiers underskrift: _____ Dato: _____

Bjørndalsskogen borettslag

GF 2025

Rapport fra styret 2024



Bjørndalsskogen borettslag

Ordinær generalforsamling 2024

GF 2025

Dokumentet er elektronisk signert

Rapport fra styret for Bjørndalsskogen borettslag 2024

Formål

Bjørndalsskogen borettslag har som formål å drive og forvalte laget i henhold til lover og vedtekter, samt organisere og forvalte tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. I tillegg gis andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Postadresse: Bjørndalsskogen 141, 5170 Bjørndalstræ.

Styret og administrasjon

Styresammensetning i 2024

Dagens styre ble valgt i april 2024. Styret fikk god kontinuitet fra forrige styre og samtidig inn nye medlemmer. Det er et ønske fra styret om å balansere kontinuitet og fornying.



Styreleder:	Bjørn Schjerven	område 1
Nestleder:	Edel Kjeilen	område 1
Styremedlem:	Andreas Ekeland	område 2
Styremedlem:	Rune Monsen	område 4
Styremedlem:	Kenneth Voll	område 2
1. varamedlem:	Konrad Solomianko	område 2
2. varamedlem:	Cecilie Høisæter	område 1

Styret har hatt stabil sammensetning i hele perioden. Varamedlem har fast deltatt på styremøtene.

Likestilling

Styret har bestått av:
4 menn, 1 kvinner. 1 varamedlem av hvert kjønn.

Ansatte

Administrasjonssekretær: Christine Winberg (100% stilling) Fra 1.sep gikk Christine i 60% studiepermisjon og Felicia Winberg hadde vikariat på 60%.
Byggdrifter: Bjarte Solvik (100% stilling)

Anvisningsrett

Styreleder og ett styremedlem, samt borettslagets administrasjonssekretær, har hatt anvisningsrett, dog alltid to sammen.

Styrets møtevirksomhet

Det har i 2024 vært avholdt 16 ordinære styremøter. Det har i tillegg vært møter om enkeltsaker og prosjekter og med leverandører.

Status styrets prioriterte saker i 2024

- 50 årsjubileum
  - Planlegging og vellykket gjennomføring
- Informasjonsskilt
  - Utforming og oppsetting av nytt infoskilt ved ankomst borettslagets område

Dokumentet er elektronisk signert

- Tvillinghusprosjektet tak og terrasse
  - Oppfølging av avvik og reklamasjoner
  - Avslutning av prosjektet
- Vedlikehold tvillinghus
  - Oppdatert vedlikeholdsplan
  - Innhenting tilbud og kontraktinngåelse med ny byggmester, K A Løvik AS
  - Løvik er godt i gang med utførelse av vedlikeholdsplan og fortsetter dette arbeidet i 2025
  - Erfarer behov for en god del ekstra arbeid grunnet uforutsette skader som påvirker fremdrift og kostnader
- Radon
  - Prøvetiltak for erfaringsinnhenting har fungert meget bra
  - Målingene viser at radon sug som er installert i tvillinghus dekker begge enhetene
  - Planlegge nye tiltak i 2025
  - De berørte vil motta informasjon om tiltak og plan for utførelse
- Stigerør blokkene
  - Behov for akutt utbedring stigeledning/rør avdekket i 2023
  - Kartlegging og planlegging prosjekt for utbedring alle blokker i perioden 2024-25
  - BOB engasjert som prosjektleder, kontrakt inngått med Unik VVS
  - Fokus på informasjon andelseiere og prosjektgjennomføring med minst mulig belastning for beboere
  - Oppfølging prosjektgjennomføring
- Vask fellesareal i blokker
  - Inngått kontrakt med ny leverandør, Cares AS
  - Mye klager på kvalitet
  - Erfaringsmøter og forhandlinger med leverandør
  - Gjennomført større endringer i utførelse
- Asfaltering og mur
  - Plan for hele borettslagets område
  - Gjennomført asfaltering stor parkeringsplass
  - Erstattet mur langs vei fra vaktmesterkontor og etablert bed
  - Planlegge asfaltering 2025-26
- Parkeringsplasser
  - Utvidet og asfaltert stor parkeringsplass
  - Innført kamerakontroll stor parkeringsplass
  - Gjennomført erfaringsmøter med Vestpark AS
  - Evaluering parkeringsordning og bestemmelser for gjesteparkering
  - Økt til 81 utleide parkeringsplasser
  - Ved årsskiftet stod 11 andelseiere på venteliste
- Ladeanlegg elbil
  - Oppfølging driftsfeil og gjennomført erfaringsmøter med leverandør Aneo AS
  - I 2024 valgte ANEO, å endre sin prismodell fra fastpris til spotpris. Som en reaksjon på dette, har borettslaget innledet samarbeide med andre borettslag og sameier, kjent som Ladegruppen Bergen, for å forhandle med ANEO, samt få vurdert endringene som ble gjort av en advokat.
  - Ved årsskiftet er man ikke kommet i mål med forhandling, mens vurderingen fra Advokatfirmaet Harris er at endringene ANEO har foretatt potensielt er lovstridig.
  - Ladegruppen Bergen fortsetter å ha jevnlige møter for å samarbeide om veien videre
  - Vurderer tilbud fra alternative leverandører
- Budsjett og økonomistyring

Dokumentet er elektronisk signert

  - Store vedlikeholds-/prosjektkostnader, høye renteutgifter
  - Kostnadskontroll
  - Utvidet planleggingsperiode - Balansere utvikling i fellesutgifter mot betydelig økt rente og vedlikeholdsbehov
- Regnskapsområde 2 tvillinghus
  - Med bakgrunn i vedtak GF 24 ble sammenslåing av regnskapsområder 2-4 vurdert og vedtatt.
  - I 2024 har styret jobbet for å sikre en vellykket sammenslåing av regnskapsområdene 2, 3 og 4 til det nye område 2, hvor alle småhus nå er samlet i ett område.
  - Endringen er gjennomført i samarbeid med BOB for å håndtere nødvendige detaljer og sikre en smidig overgang.
  - Alle endringer er nå gjennomført, og implementeringen skjedde som planlagt fra 1. januar 2025
  - Overgangen har vært vellykket og vil effektivisere driften og redusere kostnadene for borettslaget
- Nabovarsel rusboliger
  - Deltatt på informasjonsmøte
  - Kontakt med pressen
- Naboklager
  - Borettslaget er lite preget av nabo klager
  - Alvorlig tilfelle følges opp i samarbeid med BOB juridisk avdeling
- Hacker innbrudd i admin støttesystem
  - Utsendelse av sms til beboere og eksternt
  - Stoppet og utbedret med støtte fra Styret.com og Ricoh AS
  - Økonomiske konsekvenser under utredning
- Vedlikeholdsansvar tvillinghus og leiligheter
  - Påbegynt revisjon av gjeldende bestemmelser for å klargjøre vedlikeholdsansvar
- Sosiale tiltak
  - Miljøutvalget bestod kun av et medlem i 2024
  - Nestleder i styret, Edel Kjeilen, og servicekontor har ledet og støttet gjennomføring av arrangementer.
  - Det har vært gjennomført juletre fest, pepperkake baking, lystenning første advent og Onsdags Cafe og høstmarked
  - Hilde Ask arrangerte julemarked
  - May Hoem arrangerte torsdags trim
  - «Vi over 60» har hatt flere samlinger gjennom året.
- Regelmessige/ukentlige driftsmøter med ansatte
- Arbeidsmiljø ansatte
  - Tidvis dårlig arbeidsmiljø pga oppførsel til enkelt beboere
  - Trusler, kjeft, nedlatende tone osv i mail, i telefon eller fysisk oppmøte
  - Omfatter også styret
  - Resultat er sykemelding og oppsigelse med redusert åpningstid på servicekontor vinter/vår 2025 og lengre saksbehandlingstid som konsekvens
  - Informasjon sendt ut til andelseiere

Prioriterte saker i 2025

- Oppfølging vedtak GF 2025
- Stigerør blokkene

Dokumentet er elektronisk signert

  - Gjennomføre og ferdigstille utbedringsprosjekt stigeledning/rør
- Vedlikehold blokkene
  - Utarbeide tilstandsrapport og vedlikeholdsplan
- Vedlikehold tvillinghus
  - Forsere og gjennomføre vedlikeholdsplan
- Radon
  - Gjennomføre vedtatte tiltak
- Asfaltering
  - Gjennomføre andre fase av arbeidet med pri på lille parkeringsplass
  - Planlegge asfaltering gangveier med kanter
- Ladeanlegg parkeringsplass
  - Utrede mulig etablering av ladeplasser stor parkeringsplass
- Økonomistyring og -planlegging
  - Fellesutgifter
  - Rentekostnader
- Drift
  - Driftsøkonomi

Oppfølging av tidligere GF vedtak

- GF 10.05.2021 sak 6

  Beregningsmodell felleskostnader tvillinghus. Styret har påbegynt utredningen og vil etter klargjøring av vedlikeholdsansvar borettslag/andelseier fremme et forslag til ny modell for felleskostnader og ev tillegg vedlikehold/forsikring.

Boliger – tall som teller

Omsetning av boliger

Det er i perioden godkjent og omsatt 32 boliger i borettslaget i alle områder.

Område 1 (blokker)

Leilighetstype	Antall	Omsatt for	Snittpris i 2024	Snittpris i 2023
2-roms leilighet	12	2 000 000 – 2 575 000	2 347 916	2 275 454
3-roms leilighet	7	2 100 000 – 3 490 000	2 710 000	2 180 000
4-roms leilighet	9	2 140 000 – 3 490 000	3 028 888	2 780 625

Område 2 (tvillinghus)

Leilighetstype	Antall	Omsatt for	Snittpris i 2024	Snittpris i 2023
5-roms leilighet	2	3 350 000 – 3 550 000	3 450 000	3 570 000

Område 3 (tvillinghus)

Leilighetstype	Antall	Omsatt for	Snittpris i 2024	Snittpris i 2023
5-roms leilighet	1	3 255 000	3 255 000	3 402 500

Dokumentet er elektronisk signert

Område 4 (tvillinghus)

Leilighetstype	Antall	Omsatt for	Snittpris i 2024	Snittpris i 2023
5-roms leilighet	1	3 300 000	3 300 000	4 410 000

Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til egen note i regnskapet.

Brukeroverlating av boliger

Det foreligger 4 brukeroverlatelser av boliger pr. 31.12.2024.

Eiendomsmasse

Bjørndalsskogen borettslaget består av 386 boenheter:
- 104 enheter «tvillinghus»/ tomannsboliger i rekke
- 7 blokker med 282 leiligheter, fordelt på 24 oppganger.
- Store garasjeområder under blokkene. carport-garasjer, tilknyttet noen tvillinghus-andeler.
- Forsamlingslokalet Grendahuset (inkludert kontor), kjellerlokalet (tilfluktsrom) Bjørnehiet
- En verkstedbygning, inkludert kontorområde.
- 2 tilfluktsrom, Bjørnehiet og under blokk 7

Forsikring

- Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret ved bygningskasko gjennom forsikringsselskapet Gjensidige.
- Det har i perioden 2024 vært innmeldt 9 skadesaker til forsikringsselskapet
- Egenandelen ved skader var i 2024 kr 12 000,- pr sak
- Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Dette må den enkelte andelseier tegne.

Vedlikehold av bygg og eiendom

Styret mener at de gjennomførte vedlikeholdsprosjektene er tilstrekkelig for å opprettholde kvalitet og oppveie for verdiforringelse av bygningene i borettslaget. Reell verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien i regnskapet pga god tilstand som følge av løpende vedlikehold.

Område 1: Blokker

Etter pålegg fra borettslagets forsikringsselskap ble det i 2023 iverksatt planlegging av utbedring av stigeledning/rør i blokkene. Etter flere lekkasjer og akutte utbedringer i 2023 ble BOB ved Kristian Taraldset engasjert som prosjektleder for utskifting av alle stigeledninger/rør.

Utlysning av oppdraget og tilbudserfaring ble gjennomført våren 2024. Kontrakt ble inngått med Unik AS sommeren med oppstart av arbeidet høsten 2024.
Alle berørte andelseiere blir i god tid før påbegynt arbeid tilsendt informasjon og fremdriftsplan slik at hver enkelt beboer kan se når arbeid i deres leilighet er planlagt gjennomført.

Område 2-4: Tvillinghusområdene

Åsane Byggmesterforretning (ÅBF) ferdigstilte i 2023 oppgradering av tak og terrasser i tvillinghus områdene. Styret har i 2024 fulgt opp reklamasjoner og avklaringer rundt sluttoppgjør med byggmester.

Vedlikeholdsplan for tvillinghusene er blitt utarbeidet på grunnlag av gjennomført tilstandsrapport. Planen vil bli supplert med nye tiltak ettersom behov avdekkes og tiltakene gis prioritet. Gjennomføring av plan strekker seg over flere år og inngår som grunnlag for borettslagets budsjett.

Dokumentet er elektronisk signert

Kontroll av lekeplasser og aktivitetsplasser

Hovedettersyn av lekeplasser gjennomføres årlig av Lekeplasshjelp AS. Periodisk kontroll av lekeplassene er gjennomført en gang pr. måned.

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om internkontroll stiller krav om systematisk helse, miljø og sikkerhet (HMS) – arbeid i virksomheten. Virksomheten omfatter også borettslag. Alle boligselskaper er pålagt å ha et HMS-system. Internkontroll innebærer vern om liv, helse og materielle verdier, samt det å skape et godt bomiljø for dem som bor der. Skulle en ulykke skje, kan det bli stilt spørsmål om internkontrollen. Det er styret som er ansvarlig for å sikre en tilfredsstillende internkontroll. HMS-system.

Internkontroll i 2024

Styret har foretatt befaringer innenfor området HMS. Bjørndalsskogen borettslag bruker dataverktøyet Bevar-HMS som hjelpemiddel i sitt HMS-arbeidet. Det gjennomføres jevnlig kontroller av legionella i rørsystemet til blokkene. Tilsvarende gjennomføres det blant annet kontroller på hoved tavler, nød og ledlys, lekeplasser etc. Kontrollene dokumenteres i HMS-systemet.

Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget har ikke mottatt pålegg som gjelder forurensing av det ytre miljø. All avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert av bl.a. BIR og Franzefoss AS.

Radonmåling i tvillinghus og i nederste etasje i noen blokk

Bergen Vest er et område med kjent høy forekomst av radon i grunnen, med store lokale variasjoner. Borettslaget har tidligere fått henvendelser av beboere om funn av høye konsentrasjoner ved målinger i enkeltboliger.
Vinteren 2020 ble det gjennomført radonmålinger i alle tvillinghus og i nederste etasje i alle blokker. På grunn av usikkerhet rundt resultatet samt bedret informasjon rundt lufting ble det gjennomført nok en måling vinteren 2021. Etter de siste målingene ble det utarbeidet en rapport av Multiconsult om mulige tiltak for utbedring av radonnivået i de områder som har for høye konsentrasjoner. Oppfølging av rapportens anbefalinger ble utsatt pga det pågående tvillinghusprosjektet. Styret har i 2024 gjenopptatt arbeidet og utarbeidet et forslag til tiltaksplan som fremlegges for avstemning på generalforsamlingen 2024.

Administrasjon og avtaler

Servicekontoret

Borettslagets servicekontor har i denne perioden normalt vært betjent fra mandag til fredag.

Informasjon

Bjørndalsskogen borettslag formidler informasjon til andelseierne via sin egen hjemmeside og egne informasjons-/rundskriv som jevnlig sendes ut. Totalt ble det utsendt 67 informasjonsskriv på mail og papir. De som ikke har mottatt denne informasjonen må oppdatere kontaktinformasjon hos servicekontoret. Andelseiere som søker informasjon om borettslaget og saker som vedrører dere andel eller bomiljø kan henvende seg til servicekontoret på mail. Når det er åpent, kan kontoret kontaktes på telefon eller ved oppmøte.
Nye beboere har blitt informert om regler og rutiner ved vårt servicekontor ved innflytning.

Dokumentet er elektronisk signert

Dugnadsgjengen
Våre ildsjeler Bjørn W Jensen og Ove Tverberg har fortsatt å jobbe dugnad i borettslaget under hele 2024. Dugnads gruppen som begynner dagen på kontoret og får oppgaver for dagen er åpne for alle som vil bidra.

Bjørndalsskogens felleslokaler

Grendahuset og aktiviteter i GrendaHuset
Grendahuset blir i all hovedsak stilt til disposisjon for andelseier i borettslaget. Interessen er stort, og utleievirksomheten har vært stor i 2024. Det har vært gjennomført flere arrangementer gjennom året.

Bjørnehiet
Det har under året vært svært lite utleie av lokalet. Siste halvår har lokalet blitt brukt som prosjektkontor for Unik AS.

Leverandøravtaler
Renholdsbyrå
Bergen Renhold Tjenester AS hadde ansvar i første halvår ansvaret for renhold av ganger/trappehus og bosscontainere i område 1 samt vasking av Grendahuset. Fra september 20224 ble ansvaret overtatt av Cares AS.

TV & internett
Borettslaget har i denne perioden fått levert internett – fiber og TV-abonnement T-We gjennom Telenor. Borettslaget har mottatt flere varsler om økning i månedskostnad i perioden pga økte kostnader (bl.a. innkjøp tv rettigheter). Etter forhandlinger er økningen redusert betydelig.

Elbillader
Aneo har hatt ansvar for borettslagets elbilladeanlegg fra den 1.feb 2023.

IKT-tjenester
Borettslaget leier i dag multifunksjonsmaskin og kjøper IKT-tjenester av Ricoh Norge. De har ansvaret for at IKT-verktøyet som blir brukt til å administrere laget blir vedlikeholdt og oppdatert, med fokus på sikkerhet. Videre kjøper borettslaget programtjenester fra Styret.com og BOB.

Forsikringsavtale
Styret inngikk forsikringsavtale med Gjensidige i 2018.

Plenklipp.no
Borettslaget videreførte avtalen fra 2023 med Plenklipp.no for vedlikehold av lagets grøntareal m.m.

Skadedyr
I 2024 har det vært registrert noen tilfeller av skadedyr i leiligheter og tvillinghusene. Borettslaget har avtale med skadedyrfirma Cytox som har gjennomførte nødvendige tiltak.

Forretningsfører
BOB har vært forretningsfører for Bjørndalsskogen borettslaget. Juridisk avdeling i BOB har bistått styret i enkeltsaker.

Dokumentet er elektronisk signert

Parkering

I oktober 2022 innførte borettslaget ny parkeringsordning med betaling for å få redusert fremmedparkeringen på lagets parkeringsplasser. VestPark har i perioden vært engasjert for å håndheve ordningen.
Det ble i 2023 inngått en ny avtale med Bjørndalsskogen skole om leie av et begrenset antall parkeringsplasser på dagtid.

Årsregnskapene og borettslagets økonomi 2024

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et riktig bilde av resultat og stilling pr. 31.12.2024.
Bjørndalsskogen borettslag er delt inn i 4 regnskapsområder; ett område for blokkene (område 1), og tre for tvillinghusene (omr. 2, 3 og 4). Inndelingen ble opprinnelig gjort fordi områdene ble bygget i forskjellige omganger.
Det er også ulik fellesgjeld mellom områdene. Likevel: Hele borettslaget er til syvende og sist én juridisk enhet, med et samlet ansvar for økonomisk forsvarlighet.

Felleskostnader

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et riktig bilde av resultat og stilling pr. 31.12.2024.
Bjørndalsskogen borettslag er delt inn i 4 regnskapsområder; ett område for blokkene (område 1), og tre for tvillinghusene (omr. 2, 3 og 4). Inndelingen ble opprinnelig gjort fordi områdene ble bygget i forskjellige omganger.
Det er også ulik fellesgjeld mellom områdene. Likevel: Hele borettslaget er til syvende og sist én juridisk enhet, med et samlet ansvar for økonomisk forsvarlighet.

Felleskostnader

Felleskostnader for andelseiere ble som følger fra 01.01.2024

- område 1: 7 % økning
- område 2: 12 % økning
- område 3: 12 % økning
- område 4: 14 % økning

Lån og lånevilkår pr 31.desember 2024

Rentekostnaden for borettslagets lån økte i første halvår for deretter å ha vært stabil ut året i takt med rentemarkedet. Avdrag og renter representerer en betydelig kostnadsandel av fellesutgiftene. Borettslagets områder har pr 31.12.2024 følgende lån:

Område 1

Handelsbanken 5,54 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2039
Handelsbanken 5,54 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2050

Område 2

Handelsbanken 5,54 % flytende rente annuitetslån - nedbetalt i 2050

Område 3

Handelsbanken 5,74 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2050

Område 4

Handelsbanken 5,74 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2050

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskapet for 2024 godkjent av styret

Styret har godkjent 2024-årsregnskapet for Bjørndalsskogen borettslag.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB.
Borettslagets revisor har vært KPMG.

Forutsetning for fortsatt drift

Det foreligger ingen opplysninger som tilsier noe annet, enn at det fortsatt er grunnlag for god drift av Bjørndalsskogen borettslaget inn i fremtiden.

Bjørndalsskogen 21.mars 2025

Styret i Bjørndalsskogen borettslag

(Signeres digitalt av styremedlemmene)

Dokumentet er elektronisk signert

446 - Rapport f...

Name	Date
Voll, Kenneth	**2025-03-24**

Identification

bankID Voll, Kenneth

Name	Date
Monsen, Rune	**2025-03-20**

Identification

bankID Monsen, Rune

Name	Date
Kjeilen, Edel Marie	**2025-03-20**

Identification

bankID Kjeilen, Edel Marie

Name	Date
Schjerven, Bjørn	**2025-03-20**

Identification

bankID Schjerven, Bjørn

Name	Date
Ekeland, Andreas	**2025-03-24**

Identification

bankID Ekeland, Andreas

SIGNICAT

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

Bjørndalsskogen Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsskogen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	34 075 470	31 116 632	33 891 000	35 425 000
Andre inntekter	3	1 165 687	3 501 033	587 000	652 000
Sum inntekter		**35 241 157**	**34 617 665**	**34 478 000**	**36 077 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 241 698	1 180 698	1 067 000	1 236 000
Dugnad		393 700	402 650	97 000	356 000
Styrehonorar	5	520 000	490 001	470 000	495 000
Andre honorarer	6	50 700	34 700	44 000	44 000
Arbeidsgiveravgift		309 048	302 626	231 000	247 000
Avskrivninger	7	1 441 110	1 313 928	590 000	883 000
Andre kostnader fellesanlegg		0	0	19 000	19 000
Felles strøm og varme		1 314 364	2 068 946	1 751 000	1 470 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		6 073 771	5 740 976	6 128 000	6 641 000
Andre driftskostnader	8	3 481 607	3 779 054	3 200 167	3 596 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	377 433	339 977	643 000	439 000
Vedlikehold	10	3 922 722	3 877 815	3 859 000	4 730 000
Rehabilitering	11	6 593 521	10 431 834	4 500 000	22 540 000
Forretningsførsel		480 452	532 728	484 000	462 000
Revisjonshonorar		73 625	114 375	62 000	52 000
Andre konsulenthonorarer		25 688	95 281	76 000	76 000
Kontingent		115 800	115 800	118 000	116 000
Forsikring		2 051 431	1 813 304	2 031 000	2 300 000
Sikringsfond		34 964	31 357	32 000	37 000
Sum driftskostnader		**28 501 634**	**32 666 050**	**25 402 168**	**45 739 000**
Driftsresultat		**6 739 523**	**1 951 615**	**9 075 832**	**-9 662 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		703 059	541 441	0	0
Andre renteinntekter		525	1 653	0	0
Andre finansinntekter		195 521	183 388	182 000	194 000
Sum finansinntekter		**899 105**	**726 482**	**182 000**	**194 000**
Rentekostnader lån		7 537 203	6 442 453	8 422 000	8 480 000
Andre rentekostnader		4 932	184	0	0
Sum finanskostnader		**7 542 135**	**6 442 637**	**8 422 000**	**8 480 000**
Resultat av finansposter		**-6 643 030**	**-5 716 155**	**-8 240 000**	**-8 286 000**
Resultat		**96 493**	**-3 764 540**	**835 832**	**-17 948 000**
Til/fra udekket tap		96 493	-3 764 540	0	0
Sum disponeringer		96 493	-3 764 540	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	79 649 966	79 649 966
Garasjer	12, 13	987 063	987 063
Tomt	12, 13	3 173 354	3 173 354
Andre driftsmidler	7	1 814 341	3 031 416
Sum varige driftsmidler		**85 624 724**	**86 841 799**
Sum anleggsmidler		**85 624 724**	**86 841 799**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 380	0
Forskuddsbetalte kostnader		806 277	754 668
Andre fordringer		811 589	594 857
Sum fordringer		**1 625 246**	**1 349 525**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		12 768 912	13 288 695
Skattetrekk		45 883	60 181
Sum bankinnsk. og kontanter		**12 814 795**	**13 348 876**
Sum omløpsmidler		**14 440 041**	**14 698 401**
SUM EIENDELER		**100 064 764**	**101 540 200**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		38 600	38 600
Sum innskutt egenkapital		**38 600**	**38 600**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-52 587 132	-52 683 625
Sum opptjent egenkapital		**-52 587 132**	**-52 683 625**
SUM EGENKAPITAL		**-52 548 532**	**-52 645 025**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	132 701 585	136 186 119
Borettsinnskudd	13	15 712 400	15 712 400
Sum langsiktig gjeld		**148 413 985**	**151 898 519**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		261 963	233 813
Leverandørgjeld		2 038 642	448 812
Skyldige off. myndigheter		176 465	183 980
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		686 779	595 173
Påløpne renter		318 317	317 035
Annen kortsiktig gjeld		717 145	507 894
Sum kortsiktig gjeld		**4 199 311**	**2 286 706**
SUM GJELD		**152 613 296**	**154 185 225**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**100 064 764**	**101 540 200**

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag

Bjørn Schjerven Styrets leder	Edel Marie Kjeilen Nestleder	Andreas Ekeland Styremedlem
Rune Monsen Styremedlem	Kenneth Voll 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	31 706 364	28 282 852	31 622 000	29 240 000
3804	Utleie garasjeplasser	0	8 652	8 000	4 000
3810	Utleie lokaler	152 832	152 832	153 000	161 000
3812	Utleie parkeringsplasser	384 104	351 029	281 000	295 000
3816	Kabel-TV	1 801 848	2 165 460	1 797 000	1 949 000
3818	Renter og avdrag på lån 2	0	0	0	1 911 000
3819	Renter og avdrag på lån 3	0	0	0	972 000
3820	Renter og avdrag på lån 4	0	0	0	862 000
3825	Leieinntekter El-bil	82	125 567	0	0
3829	Feiingsavgift	30 240	30 240	30 000	31 000
Sum felleskostnader		**34 075 470**	**31 116 632**	**33 891 000**	**35 425 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	87 163	62 512	47 000	89 000
3849	Diverse inntekter	89 196	89 196	88 000	88 000
3850	Service-tjenester	453 456	453 456	452 000	475 000
3870	Tilskudd	0	2 515 844	0	0
3885	Andre inntekter	535 872	380 026	0	0
Sum andre inntekter		**1 165 687**	**3 501 033**	**587 000**	**652 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2
Lønnsgodtgjørelse til styret:	32 750

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	495 000	470 000	470 000	495 000
5331	Avsetning styrehonorar	25 000	20 001	0	0
Sum styrehonorar		**520 000**	**490 001**	**470 000**	**495 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	0	34 700	0	0
5390	Honorar andre utvalg	0	0	44 000	44 000
5391	Avsetning honorar andre utvalg	50 700	0	0	0
Sum andre honorar		**50 700**	**34 700**	**44 000**	**44 000**

Note 7 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Sandspreder	Oppvaskmaskin Grendahus	Benker og bord
Anskaffelseskost pr.01.01	15 865	41 875	38 193	30 154
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 865	41 875	38 193	30 154
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 865	41 875	38 193	30 154
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2015	2012	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Minikjøkken UNIK VVS	Møbler Grendahus 2016	Mur	Komfyr i Grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	15 758	40 960	18 776	82 913
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 758	40 960	18 776	82 913
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	1 877	8 291
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 758	40 960	17 054	76 002
Bokført verdi pr.31.12	0	0	1 722	6 911
Anskaffelsesår	2015	2016	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	1

Dokumentet er elektronisk signert

	Gjerde	Lekeapparater 2015	Uteområde ved blokk 6	Varmepumper i Grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	25 625	99 880	255 775	52 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 625	99 880	255 775	52 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 562	9 988	25 577	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 488	94 885	242 986	52 000
Bokført verdi pr.31.12	2 137	4 995	12 788	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	1	0

	Oppgradering lekeplass	Rekkverk/port	Veibom 3 stk.	Solskjerming styrekontor
Anskaffelseskost pr.01.01	506 873	185 500	42 563	29 400
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	506 873	185 500	42 563	29 400
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	2 207	2 026	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	506 873	185 500	42 563	29 400
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Veibom 1 stk.	Varmepumpe verksted (2020)	Infrastruktur elbillading	Lekeapparater 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	23 119	31 190	4 016 447	1 801 889
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	23 119	31 190	4 016 447	1 801 889
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 302	6 237	803 289	360 377
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 641	30 150	3 748 682	961 007
Bokført verdi pr.31.12	2 478	1 040	267 765	840 882
Anskaffelsesår	2018	2020	2020	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	1	3

Dokumentet er elektronisk signert

	Lekeplass område 2	Traktor	Volgswagen Caddy
Anskaffelseskost pr.01.01	710 729	498 750	85 000
Årets tilgang	224 033	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	934 762	498 750	85 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	215 365	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	261 132	498 750	85 000
Bokført verdi pr.31.12	673 630	0	0
Anskaffelsesår	2023	2010	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	4	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	20 916	18 909	14 000	14 000
5901	Gaver ansatte	2 545	2 760	2 000	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	3 339	1 620	1 000	1 000
5903	Gaver til beboere	0	998	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	38 591	39 729	27 000	27 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	6 324	4 673	0	0
5995	Andre sosiale kostnader	1 447	0	0	0
6300	Leiekostnader	9 268	13 754	13 000	13 000
6326	Snømåking og brøyting	21 914	72 867	22 000	23 000
6335	Containerleie/ -tømming	123 521	82 344	97 000	98 000
6336	HMS	17 869	0	10 000	10 000
6346	Radon	156 088	0	0	100 000
6360	Renhold og matteleie	489 385	485 344	535 000	536 000
6362	Maskiner og utstyr	2 458	9 174	3 000	3 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	12 908	12 000	12 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	9 475	34 539	15 000	15 000
6370	Garasjer	118 981	158 023	229 000	229 000
6371	Grendahus/miljøkafe	76 580	8 769	0	145 000
6374	Ventilasjon	0	0	7 000	7 000
6375	TV/Bredbånd	1 801 852	2 192 561	1 802 000	1 937 000
6390	Andre driftskostnader	18 671	114 567	20 000	20 000
6391	Diverse serviceavtaler	94 633	159 342	38 000	38 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	11 388	4 000	4 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	29 215	27 321	21 000	21 000
6630	Egenandel ved skade	70 000	60 000	100 000	100 000
6632	Kostnader forsikringsskader	8 629	50 545	0	0
6800	Kontorkostnader	9 738	2 208	15 000	15 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	1 692	1 390	2 000	2 000
6845	Kopiering	25 854	40 181	39 000	39 000
6860	Kursutgifter	7 550	14 800	0	0
6900	Telefonutgifter	24 971	49 492	33 000	33 000
6906	Internett/bredbånd	0	304	0	0
6940	Porto	1 840	2 751	1 000	1 000
7000	Drivstoff	17 500	12 216	16 000	16 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	34 442	23 321	22 167	35 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	2 660	3 650	0	0
7740	Øreavrunding	-2	5	0	0
7770	Bankgebyr	1 280	0	0	0
7779	Andre gebyr	9 091	70	0	0
7782	Kostnader bomiljø	223 290	66 530	100 000	100 000
Sum driftskostnader		**3 481 607**	**3 779 054**	**3 200 167**	**3 596 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernutstyr	6 288	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	22 491	60 525	26 000	26 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	159 900	77 302	52 000	52 000
6506	Porttelefoni	0	8 267	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	10 636	15 454	11 000	11 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	91 702	80 161	0	0
6540	Inventar	0	0	1 000	1 000
6541	Kontorutstyr og inventar	756	14 372	485 000	281 000
6553	Abonnement og lisenser	85 660	83 896	58 000	58 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**377 433**	**339 977**	**643 000**	**439 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	701 805	1 917 037	2 658 000	2 780 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	173 644	1 005 393	0	75 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	80 859	390 187	200 000	250 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	2 548 791	318 255	1 001 000	1 369 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	333 606	13 910	0	181 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	160 110	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	59 311	43 434	0	75 000
6614	Vedlikehold maling	2 074	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	22 632	29 489	0	0
Sum vedlikehold		**3 922 722**	**3 877 815**	**3 859 000**	**4 730 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6641	Rehabilitering prosjekt 1	48 632	10 415 034	0	1 040 000
6650	Rehabilitering	0	0	4 500 000	21 500 000
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	551 447	16 800	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	226 719	0	0	0
9205	Prisstigning kontrakter	12 169	0	0	0
9290	Totalentreprise	5 754 554	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**6 593 521**	**10 431 834**	**4 500 000**	**22 540 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

	Bygning	Tomt	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	79 649 966	3 173 354	987 063
Anskaffelseskost pr.31.12	79 649 966	3 173 354	987 063
Bokført verdi pr.31.12	79 679 966	3 173 354	987 063
Anskaffelsesår	1976	1975	1976

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	148 413 985	151 898 519
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	83 810 383	83 810 383

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-52 587 132	-52 683 625

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 15 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AS NUF		
Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	15 779 386	
Nedbetalt tidligere	457 031	
Nedbetalt i år	250 590	
Lånesaldo 31.12		15 071 765
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	13 364 000	
Nedbetalt tidligere	553 339	
Nedbetalt i år	209 513	
Lånesaldo 31.12		12 601 148
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	30 592 913	
Nedbetalt tidligere	953 131	
Nedbetalt i år	494 847	
Lånesaldo 31.12		29 144 935
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2017	58 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 190 436	
Nedbetalt i år	2 016 997	
Lånesaldo 31.12		45 792 567
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2039		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 32 år		
Opprinnelig 2018	50 000 000	
Nedbetalt tidligere	19 396 243	
Nedbetalt i år	512 587	
Lånesaldo 31.12		30 091 170
Beregnet innfrielsesdato: 31.10.2050		
Sum langsiktig gjeld		**132 701 585**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	107 141 375	

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512132	28	538 277	15 071 765
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512140	18	700 064	12 601 148
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512124	58	502 499	29 144 935
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217445168	102	188 357	19 212 414
	42	181 909	7 640 178
	54	165 462	8 934 948
	4	128 890	515 560
	3	125 471	376 413
	74	118 719	8 785 206
	3	109 284	327 852
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217499403	102	123 773	12 624 846
	42	119 536	5 020 512
	54	108 728	5 871 312
	4	84 696	338 784
	3	82 449	247 347
	74	78 012	5 772 888
	3	71 812	215 436

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**12 411 695**	**19 888 965**
Periodens resultat	96 493	-3 764 540
Årets avskrivninger	1 441 110	1 313 928
Årets investeringer	-224 034	-710 729
Avdrag lån	-3 484 534	-4 315 930
Endring i disponible midler	**-2 170 965**	**-7 477 271**
Disponible midler 31.12.	**10 240 729**	**12 411 695**

Dokumentet er elektronisk signert

446 - Konsolide...

Name	Date
Kjeilen, Edel Marie	**2025-03-20**

Identification

bankID Kjeilen, Edel Marie

Name	Date
Schjerven, Bjørn	**2025-03-22**

Identification

bankID Schjerven, Bjørn

Name	Date
Monsen, Rune	**2025-03-20**

Identification

bankID Monsen, Rune

Name	Date
Ekeland, Andreas	**2025-03-24**

Identification

bankID Ekeland, Andreas

Name	Date
Voll, Kenneth	**2025-03-24**

Identification

bankID Voll, Kenneth

SIGNICAT

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

Bjørndalsskogen Borettslag (446)
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	24 597 638	22 738 855	24 402 000	25 747 000
Andre inntekter	3	544 640	869 235	488 000	542 000
Sum inntekter		**25 142 278**	**23 608 089**	**24 890 000**	**26 289 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	907 147	849 983	795 000	902 000
Dugnad		287 625	294 164	74 000	261 000
Styrehonorar	5	379 896	357 980	343 000	362 000
Andre honorarer	6	37 040	25 351	32 000	32 000
Arbeidsgiveravgift		225 781	221 088	171 000	180 000
Avskrivninger	7	1 059 721	966 805	267 000	648 000
Andre kostnader fellesanlegg		0	0	19 000	19 000
Felles strøm og varme		1 272 991	1 977 182	1 675 000	1 431 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 437 314	4 194 185	4 476 000	4 851 000
Andre driftskostnader	8	2 617 915	2 884 558	2 425 000	2 730 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	290 450	260 975	474 000	270 000
Vedlikehold	10	2 493 039	1 550 258	1 680 000	2 081 000
Rehabilitering	11	6 544 889	357 490	4 500 000	21 500 000
Forretningsførsel		316 416	358 243	319 000	307 000
Revisjonshonorar		29 156	27 375	31 000	32 000
Andre konsulenthonorarer		24 172	95 281	65 000	65 000
Kontingent		84 600	84 600	85 000	85 000
Forsikring		1 498 714	1 324 745	1 484 000	1 679 000
Sikringsfond		25 380	22 927	23 000	26 000
Sum driftskostnader		**22 532 247**	**15 853 189**	**18 938 001**	**37 461 000**
Driftsresultat		**2 610 031**	**7 754 900**	**5 951 999**	**-11 172 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		289 675	155 585	0	0
Andre renteinntekter		0	113	0	0
Andre finansinntekter		142 842	133 978	134 000	142 000
Sum finansinntekter		**432 516**	**289 676**	**134 000**	**142 000**
Rentekostnader lån		4 300 902	3 725 896	4 968 000	5 527 000
Andre rentekostnader		4 783	184	0	0
Sum finanskostnader		**4 305 685**	**3 726 080**	**4 968 000**	**5 527 000**
Resultat av finansposter		**-3 873 169**	**-3 436 403**	**-4 834 000**	**-5 385 000**
Resultat		**-1 263 138**	**4 318 497**	**1 117 999**	**-16 557 000**
Til/fra udekket tap		-1 263 138	4 318 497	0	0
Sum disponeringer		-1 263 138	4 318 497	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	57 552 627	57 552 627
Tomt	12, 13	1 743 832	1 743 832
Andre driftsmidler	7	1 328 949	2 224 997
Sum varige driftsmidler		**60 625 408**	**61 521 456**
Sum anleggsmidler		**60 625 408**	**61 521 456**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		589 042	551 338
Andre fordringer		740 247	441 212
Sum fordringer		**1 329 289**	**992 550**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 188 294	4 848 793
Skattetrekk		45 883	60 181
Sum bankinnsk. og kontanter		**3 234 177**	**4 908 974**
Sum omløpsmidler		**4 563 466**	**5 901 524**
SUM EIENDELER		**65 188 873**	**67 422 980**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (446)
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		28 200	28 200
Sum innskutt egenkapital		**28 200**	**28 200**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-22 341 648	-21 078 511
Sum opptjent egenkapital		**-22 341 648**	**-21 078 511**
SUM EGENKAPITAL		**-22 313 448**	**-21 050 311**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	75 883 737	78 413 321
Borettsinnskudd	13	8 440 800	8 440 800
Sum langsiktig gjeld		**84 324 537**	**86 854 121**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		261 963	88 900
Leverandørgjeld		1 701 918	413 956
Skyldige off. myndigheter		157 658	166 123
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		539 751	468 541
Påløpne renter		300 814	299 657
Annen kortsiktig gjeld		215 680	181 994
Sum kortsiktig gjeld		**3 177 785**	**1 619 170**
SUM GJELD		**87 502 322**	**88 473 291**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**65 188 873**	**67 422 980**

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Bjørn Schjerven Styrets leder	Andreas Ekeland Styremedlem	Edel Marie Kjeilen Nestleder
Kenneth Voll Styremedlem	Rune Monsen 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	22 889 028	20 692 856	22 806 000	24 033 000
3804	Utleie garasjeplasser	0	4 326	4 000	4 000
3810	Utleie lokaler	111 654	111 654	112 000	118 000
3812	Utleie parkeringsplasser	280 520	256 263	169 000	177 000
3816	TV/Internett	1 316 376	1 582 020	1 311 000	1 415 000
3825	Leieinntekter El-bil	60	91 735	0	0
Sum felleskostnader		**24 597 638**	**22 738 855**	**24 402 000**	**25 747 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	63 679	45 804	36 000	67 000
3850	Renhold/Boss	453 456	453 456	452 000	475 000
3885	Andre inntekter	27 505	369 975	0	0
Sum andre inntekter		**544 640**	**869 235**	**488 000**	**542 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2
Lønnsgodtgjørelse til styret:	23 926

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	495 000	470 000	343 000	362 000
5331	Avsetning styrehonorar	18 264	14 612	0	0
5334	Hjelpekonto styrehonorar	-133 368	-126 632	0	0
Sum styrehonorar		**379 896**	**357 980**	**343 000**	**362 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	0	34 700	0	0
5390	Honorar andre utvalg	0	0	32 000	32 000
5391	Avsetning honorar andre utvalg	37 040	0	0	0
5392	Hjelpekonto andre honorar	0	-9 349	0	0
Sum andre honorar		**37 040**	**25 351**	**32 000**	**32 000**

Note 7 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Traktor	Oppvaskmaskin Grendahus	Benker og bord
Anskaffelseskost pr.01.01	11 590	364 372	27 904	22 029
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	11 590	364 372	27 904	22 029
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	11 590	364 372	27 904	22 029
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2012	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Minikjøkken UNIK VVS	Sandspreder	Mur	Komfyr i Grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	11 512	30 592	13 717	60 573
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	11 512	30 592	13 717	60 573
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	1 371	6 057
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	11 512	30 592	12 459	55 525
Bokført verdi pr.31.12	0	0	1 257	5 047
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	1

Dokumentet er elektronisk signert

	Gjerde	Lekeapparater 2015	Uteområde ved blokk 6	Møbler Grendahus 2016
Anskaffelseskost pr.01.01	18 720	72 969	255 775	29 924
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 720	72 969	255 775	29 924
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 872	7 297	25 577	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 160	69 320	242 986	29 924
Bokført verdi pr.31.12	1 560	3 648	12 788	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	1	0

	Varmepumper i Grendahus	Oppgradering lekeplass	Volkswagen Caddy	Rekkverk/port
Anskaffelseskost pr.01.01	37 989	370 306	62 098	135 520
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	37 989	370 306	62 098	135 520
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	1 613
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 989	370 306	62 098	135 520
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Veibom 3 stk.	Solskjerming styrekontor	Veibom 1 stk.	Varmepumpe verksted (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	31 095	21 478	16 889	22 786
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 095	21 478	16 889	22 786
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 480	0	2 412	4 557
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 095	21 478	15 080	22 027
Bokført verdi pr.31.12	0	0	1 809	759
Anskaffelsesår	2017	2018	2018	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	1

Dokumentet er elektronisk signert

	Infrastruktur elbillading	Lekeapparater 2022	Lekeplass område 2
Anskaffelseskost pr.01.01	2 934 294	1 316 406	519 237
Årets tilgang	0	0	163 672
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	2 934 294	1 316 406	682 909
Årets av- og nedskr. pr.31.12	586 859	263 281	157 339
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	2 738 674	702 083	190 775
Bokført verdi pr.31.12	195 619	614 322	492 133
Anskaffelsesår	2020	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	1	3	4

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	15 281	13 814	10 000	10 000
5901	Gaver ansatte	1 859	2 016	2 000	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	2 439	1 184	1 000	1 000
5903	Gaver til beboere	0	729	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	28 193	34 122	20 000	20 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	4 620	3 414	0	0
5995	Andre sosiale kostnader	1 057	0	0	0
6300	Kostnader møter/arrangement	6 771	10 048	9 000	9 000
6326	Snømåking og brøyting	16 010	53 235	16 000	16 000
6335	Containerleie/ -tømming	90 241	60 158	70 000	70 000
6336	HMS	13 054	0	8 000	8 000
6346	Radon	62 995	0	0	100 000
6360	Renhold og matteleie	484 420	480 326	529 000	526 000
6362	Maskiner og utstyr	1 796	6 702	2 000	2 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	9 430	8 000	8 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	6 922	25 233	8 000	8 000
6370	Garasjer	94 678	134 603	147 000	147 000
6371	Grendahus/miljøkafe	55 947	6 406	0	100 000
6374	Ventilasjon	0	0	7 000	7 000
6375	TV/Internett	1 316 379	1 601 819	1 316 000	1 415 000
6390	Andre driftskostnader	13 640	93 667	15 000	15 000
6391	Diverse serviceavtaler	59 589	112 961	22 000	22 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	10 064	0	0
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	21 344	19 960	15 000	15 000
6630	Egenandel ved skade	60 000	44 611	60 000	60 000
6632	Kostnader forsikringsskader	0	1 172	0	0
6800	Kontorkostnader	7 114	1 613	11 000	11 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	1 236	1 015	2 000	2 000
6845	Kopiering	18 888	29 355	28 000	28 000
6860	Kursutgifter	5 516	10 812	0	0
6900	Telefonutgifter	18 243	36 157	17 000	17 000
6906	Internett/bredbånd	0	222	0	0
6940	Porto	1 541	2 393	1 000	1 000
7000	Drivstoff	12 785	8 925	12 000	12 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	25 163	17 038	16 000	25 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	1 943	2 666	0	0
7740	Øreavrunding	-2	10	0	0
7770	Bankgebyr	938	0	0	0
7779	Andre gebyr	4 185	70	0	0
7782	Kostnader bomiljø	163 129	48 605	73 000	73 000
Sum driftskostnader		**2 617 915**	**2 884 558**	**2 425 000**	**2 730 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernutstyr	4 593	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	17 285	45 068	15 000	15 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	131 225	65 995	47 000	47 000
6506	Porttelefoni	0	8 267	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	7 770	11 291	8 000	8 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	66 995	58 563	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	10 500	354 000	150 000
6553	Abonnement og lisenser	62 581	61 292	40 000	40 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**290 450**	**260 975**	**474 000**	**270 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	18 405	238 391	750 000	500 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	103 310	513 019	0	75 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	61 659	354 071	200 000	250 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	1 892 601	227 561	730 000	1 000 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	333 606	13 910	0	181 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	159 872	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	59 311	43 434	0	75 000
6614	Vedlikehold maling	1 515	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	22 632	0	0	0
Sum vedlikehold		**2 493 039**	**1 550 258**	**1 680 000**	**2 081 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6641	Rehabilitering prosjekt 1	0	340 690	0	0
6650	Rehabilitering	0	0	4 500 000	21 500 000
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	551 447	16 800	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	226 719	0	0	0
9205	Prisstigning kontrakter	12 169	0	0	0
9290	Totalentreprise	5 754 554	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**6 544 889**	**357 490**	**4 500 000**	**21 500 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	57 552 627	1 743 832
Anskaffelseskost pr.31.12	57 552 627	1 743 832
Bokført verdi pr.31.12	57 552 627	1 743 832
Anskaffelsesår	1976	1974

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	84 324 537	86 854 121
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	59 296 459	59 296 459

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-22 341 648	-21 078 511

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 15 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2017	58 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 190 436	
Nedbetalt i år	2 016 997	
Lånesaldo 31.12		45 792 567
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2039		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 32 år		
Opprinnelig 2018	50 000 000	
Nedbetalt tidligere	19 396 243	
Nedbetalt i år	512 587	
Lånesaldo 31.12		30 091 170
Beregnet innfrielsesdato: 31.10.2050		
Sum langsiktig gjeld		**75 883 737**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 968 521	

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217445168	102	188 357	19 212 414
	42	181 909	7 640 178
	54	165 462	8 934 948
	4	128 890	515 560
	3	125 471	376 413
	74	118 719	8 785 206
	3	109 284	327 852
	40	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217499403	102	123 773	12 624 846
	42	119 536	5 020 512
	54	108 728	5 871 312
	4	84 696	338 784
	3	82 449	247 347
	74	78 012	5 772 888
	3	71 812	215 436

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**4 282 354**	**2 622 523**
Periodens resultat	-1 263 138	4 318 497
Årets avskrivninger	1 059 721	966 805
Årets investeringer	-163 672	-519 237
Avdrag lån	-2 529 584	-3 106 234
Endring i disponible midler	**-2 896 673**	**1 659 831**
Disponible midler 31.12.	**1 385 681**	**4 282 354**

Dokumentet er elektronisk signert

446 - Årsregnsk...

Name	Date
Voll, Kenneth	**2025-03-24**

Identification

bankID Voll, Kenneth

Name	Date
Ekeland, Andreas	**2025-03-24**

Identification

bankID Ekeland, Andreas

Name	Date
Schjerven, Bjørn	**2025-03-22**

Identification

bankID Schjerven, Bjørn

Name	Date
Monsen, Rune	**2025-03-20**

Identification

bankID Monsen, Rune

Name	Date
Kjeilen, Edel Marie	**2025-03-20**

Identification

bankID Kjeilen, Edel Marie

SIGNICAT

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

Bjørndalsskogen Borettslag (447)
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsskogen Borettslag (447)
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	9 477 832	8 377 777	9 489 000	9 678 000
Andre inntekter	3	621 047	2 631 798	99 000	110 000
Sum inntekter		**10 098 879**	**11 009 576**	**9 588 000**	**9 788 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	334 551	330 715	272 000	334 000
Dugnad		106 075	108 486	23 000	95 000
Styrehonorar	5	140 104	132 021	127 000	133 000
Andre honorarer	6	13 660	9 349	12 000	12 000
Arbeidsgiveravgift		83 267	81 537	60 000	67 000
Avskrivninger	7	381 389	347 123	323 000	235 000
Felles strøm og varme		41 373	91 764	76 000	39 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 636 456	1 546 792	1 652 000	1 790 000
Andre driftskostnader	8	863 692	894 495	775 167	866 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	86 983	79 002	169 000	169 000
Vedlikehold	10	1 429 683	2 327 558	2 179 000	2 649 000
Rehabilitering	11	48 632	10 074 345	0	1 040 000
Forretningsførsel		164 036	174 485	165 000	155 000
Revisjonshonorar		44 469	87 000	31 000	20 000
Andre konsulenthonorarer		1 516	0	11 000	11 000
Kontingent		31 200	31 200	33 000	31 000
Forsikring		552 717	488 559	547 000	621 000
Sikringsfond		9 584	8 430	9 000	11 000
Sum driftskostnader		**5 969 387**	**16 812 861**	**6 464 167**	**8 278 000**
Driftsresultat		**4 129 492**	**-5 803 285**	**3 123 833**	**1 510 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		413 384	385 855	0	0
Andre renteinntekter		525	1 540	0	0
Andre finansinntekter		52 679	49 410	48 000	52 000
Sum finansinntekter		**466 588**	**436 805**	**48 000**	**52 000**
Rentekostnader lån		3 236 301	2 716 557	3 454 000	2 953 000
Andre rentekostnader		149	0	0	0
Sum finanskostnader		**3 236 450**	**2 716 557**	**3 454 000**	**2 953 000**
Resultat av finansposter		**-2 769 862**	**-2 279 752**	**-3 406 000**	**-2 901 000**
Resultat		**1 359 631**	**-8 083 037**	**-282 167**	**-1 391 000**
Til/fra udekket tap		1 359 631	-8 083 037	0	0
Sum disponeringer		1 359 631	-8 083 037	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	22 097 339	22 097 339
Garasjer	12, 13	987 063	987 063
Tomt	12, 13	1 429 522	1 429 522
Andre driftsmidler	7	485 392	806 419
Sum varige driftsmidler		**24 999 316**	**25 320 343**
Sum anleggsmidler		**24 999 316**	**25 320 343**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 380	0
Forskuddsbetalte kostnader		217 235	203 330
Andre fordringer		71 342	153 645
Sum fordringer		**295 958**	**356 975**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		9 580 618	8 439 902
Sum bankinnsk. og kontanter		**9 580 618**	**8 439 902**
Sum omløpsmidler		**9 876 575**	**8 796 877**
SUM EIENDELER		**34 875 891**	**34 117 220**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (447)
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		**10 400**	**10 400**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-30 245 484	-31 605 114
Sum opptjent egenkapital		**-30 245 484**	**-31 605 114**
SUM EGENKAPITAL		**-30 235 084**	**-31 594 714**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	56 817 848	57 772 798
Borettsinnskudd	13	7 271 600	7 271 600
Sum langsiktig gjeld		**64 089 448**	**65 044 398**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	144 913
Leverandørgjeld		336 724	34 856
Skyldige off. myndigheter		18 807	17 857
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		147 028	126 632
Påløpne renter		17 503	17 378
Annen kortsiktig gjeld		501 465	325 900
Sum kortsiktig gjeld		**1 021 527**	**667 536**
SUM GJELD		**65 110 975**	**65 711 934**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 875 891**	**34 117 220**

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Bjørn Schjerven Styrets leder	Andreas Ekeland Styremedlem	Edel Marie Kjeilen Nestleder
Kenneth Voll Styremedlem	Rune Monsen 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	8 817 336	7 589 996	8 816 000	5 207 000
3804	Utleie garasjeplasser	0	4 326	4 000	0
3810	Utleie lokaler	41 178	41 178	41 000	43 000
3812	Utleie parkeringsplasser	103 584	94 766	112 000	118 000
3816	TV/Internett	485 472	583 440	486 000	534 000
3818	Renter og avdrag på lån 2	0	0	0	1 911 000
3819	Renter og avdrag på lån 3	0	0	0	972 000
3820	Renter og avdrag på lån 4	0	0	0	862 000
3825	Leieinntekter El-bil	22	33 832	0	0
3829	Feiingsavgift	30 240	30 240	30 000	31 000
Sum felleskostnader		**9 477 832**	**8 377 777**	**9 489 000**	**9 678 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	23 484	16 708	11 000	22 000
3849	Tilbygg/bod	89 196	89 196	88 000	88 000
3870	Tilskudd	0	2 515 844	0	0
3885	Andre inntekter	508 367	10 051	0	0
Sum andre inntekter		**621 047**	**2 631 798**	**99 000**	**110 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2
Lønnsgodtgjørelse til styret:	8 824

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	0	0	127 000	133 000
5331	Avsetning styrehonorar	6 736	5 389	0	0
5334	Hjelpekonto styrehonorar	133 368	126 632	0	0
Sum styrehonorar		**140 104**	**132 021**	**127 000**	**133 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5390	Honorar andre utvalg	0	0	12 000	12 000
5391	Avsetning honorar andre utvalg	13 660	0	0	0
5392	Hjelpekonto andre honorar	0	9 349	0	0
Sum andre honorar		**13 660**	**9 349**	**12 000**	**12 000**

Note 7 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Traktor	Oppvaskmaskin Grendahus	Benker og bord
Anskaffelseskost pr.01.01	4 275	134 378	10 289	8 124
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	4 275	134 378	10 289	8 124
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 275	134 378	10 289	8 124
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2012	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Minikjøkken UNIK VVS	Sandspreder	Mur	Komfyr i Grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	4 245	11 282	5 058	22 339
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	4 245	11 282	5 058	22 339
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	506	2 234
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 245	11 282	4 595	20 477
Bokført verdi pr.31.12	0	0	463	1 861
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	1

Dokumentet er elektronisk signert

	Gjerde	Lekeapparater 2015	Møbler Grendahus 2016	Varmepumper i Grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	6 904	26 910	11 035	14 010
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	6 904	26 910	11 035	14 010
Årets av- og nedskr. pr.31.12	690	2 691	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 328	25 565	11 035	14 010
Bokført verdi pr.31.12	575	1 345	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	0	0

	Oppgradering lekeplass	Volkswagen Caddy	Rekkverk/port	Veibom 3 stk.
Anskaffelseskost pr.01.01	136 566	22 901	49 979	11 468
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	136 566	22 901	49 979	11 468
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	594	546
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	136 566	22 901	49 979	11 468
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Solskjerming styrekontor	Veibom 1 stk.	Varmepumpe verksted (2020)	Infrastruktur elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01	7 921	6 228	8 403	1 082 152
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	7 921	6 228	8 403	1 082 152
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	890	1 680	216 430
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	7 921	5 561	8 123	1 010 008
Bokført verdi pr.31.12	0	667	280	72 143
Anskaffelsesår	2018	2018	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	1	1

Dokumentet er elektronisk signert

	Lekeapparater 2022	Lekeplass område 2
Anskaffelseskost pr.01.01	485 483	191 491
Årets tilgang	0	60 361
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	485 483	251 853
Årets av- og nedskr. pr.31.12	97 096	58 026
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	258 924	70 357
Bokført verdi pr.31.12	226 558	181 496
Anskaffelsesår	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3	4

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	5 636	5 095	4 000	4 000
5901	Gaver ansatte	686	744	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	900	436	0	0
5903	Gaver til beboere	0	269	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	10 398	5 607	7 000	7 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	1 704	1 259	0	0
5995	Andre sosiale kostnader	390	0	0	0
6300	Kostnader møter/arrangement	2 497	3 706	4 000	4 000
6326	Snømåking og brøyting	5 904	19 633	6 000	7 000
6335	Containerleie/ -tømming	33 280	22 186	27 000	28 000
6336	HMS	4 814	0	2 000	2 000
6346	Radon	93 093	0	0	0
6360	Renhold og matteleie	4 965	5 018	6 000	10 000
6362	Maskiner og utstyr	662	2 472	1 000	1 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	3 478	4 000	4 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	2 553	9 306	7 000	7 000
6370	Garasjer	24 302	23 420	82 000	82 000
6371	Grendahus/miljøkafe	20 633	2 363	0	45 000
6375	TV/Internett	485 473	590 742	486 000	522 000
6390	Andre driftskostnader	5 031	20 900	5 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	35 044	46 381	16 000	16 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	1 324	4 000	4 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	7 871	7 361	6 000	6 000
6630	Egenandel ved skade	10 000	15 389	40 000	40 000
6632	Kostnader forsikringsskader	8 629	49 374	0	0
6800	Kontorkostnader	2 624	595	4 000	4 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	456	375	0	0
6845	Kopiering	6 966	10 826	11 000	11 000
6860	Kursutgifter	2 034	3 988	0	0
6900	Telefonutgifter	6 728	13 335	16 000	16 000
6906	Internett/bredbånd	0	82	0	0
6940	Porto	299	358	0	0
7000	Drivstoff	4 715	3 291	4 000	4 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	9 280	6 283	6 167	10 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	717	983	0	0
7740	Øreavrunding	0	-5	0	0
7770	Bankgebyr	343	0	0	0
7779	Andre gebyr	4 906	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	60 161	17 925	27 000	27 000
Sum driftskostnader		**863 692**	**894 495**	**775 167**	**866 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernutstyr	1 694	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	5 206	15 457	11 000	11 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	28 675	11 307	5 000	5 000
6510	Verktøy og redskap	2 866	4 164	3 000	3 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	24 707	21 598	0	0
6540	Inventar	0	0	1 000	1 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	756	3 872	131 000	131 000
6553	Abonnement og lisenser	23 080	22 604	18 000	18 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**86 983**	**79 002**	**169 000**	**169 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	683 400	1 678 646	1 908 000	2 280 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	70 334	492 374	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	19 200	36 117	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	656 191	90 694	271 000	369 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	238	0	0
6614	Vedlikehold maling	559	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	29 489	0	0
Sum vedlikehold		**1 429 683**	**2 327 558**	**2 179 000**	**2 649 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6641	Rehabilitering prosjekt 1	48 632	10 074 345	0	1 040 000
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**48 632**	**10 074 345**	**0**	**1 040 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

	Garasjer	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	987 062	22 097 339	1 429 522
Anskaffelseskost pr.31.12	987 062	22 097 339	1 429 522
Bokført verdi pr.31.12	987 062	22 097 339	1 429 522
Anskaffelsesår	1976	1976	1975

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	64 089 448	65 044 398
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	24 513 924	24 513 924

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-30 245 484	-31 605 114

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 15 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	15 779 386	
Nedbetalt tidligere	457 031	
Nedbetalt i år	250 590	
Lånesaldo 31.12		15 071 765
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	13 364 000	
Nedbetalt tidligere	553 339	
Nedbetalt i år	209 513	
Lånesaldo 31.12		12 601 148
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	30 592 913	
Nedbetalt tidligere	953 131	
Nedbetalt i år	494 847	
Lånesaldo 31.12		29 144 935
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050		
Sum langsiktig gjeld		**56 817 848**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 172 854	

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512132	28	538 277	15 071 765
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512140	18	700 064	12 601 148
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512124	58	502 499	29 144 935

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**8 129 340**	**17 266 442**
Periodens resultat	1 359 631	-8 083 037
Årets avskrivninger	381 389	347 123
Årets investeringer	-60 361	-191 492
Avdrag lån	-954 950	-1 209 696
Endring i disponible midler	**725 708**	**-9 137 101**
Disponible midler 31.12.	**8 855 048**	**8 129 340**

Dokumentet er elektronisk signert

447 - Årsregnsk...

Name	Date
Kjeilen, Edel Marie	**2025-03-20**

Identification

bankID Kjeilen, Edel Marie

Name	Date
Voll, Kenneth	**2025-03-24**

Identification

bankID Voll, Kenneth

Name	Date
Monsen, Rune	**2025-03-20**

Identification

bankID Monsen, Rune

Name	Date
Ekeland, Andreas	**2025-03-24**

Identification

bankID Ekeland, Andreas

Name	Date
Schjerven, Bjørn	**2025-03-22**

Identification

bankID Schjerven, Bjørn

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 Bjørndalsskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørndalsskogen 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: HMLU9-SV0H6-Y1HXL-R54LG-HVZHR-TOQS1

© 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

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HMLU9-SV0H6-Y1HXL-R54LG-HVZHR-TOQS1

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."

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-26 09:09:49 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HMLU9-SV0H6-Y1HXL-R54LG-HVZHR-TOQS1

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.

Bjørndalsskogen borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 09.04.2025
Sted: GrendaHuset, Bjørndalsskogen borettslag og videomøte
48 av 391 mulige stemmegivere var representert.
26 deltok fysisk, 20 deltok digitalt, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag Vedtatt med 45 stemmer

Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Kristoffer Skappel velges til møteleder og protokollfører. Kjell Arne Kremener og Sverre Solheim signerer protokollen sammen med møteleder.

Totalt antall stemmer: 45

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Vedtatt med 45 stemmer

"Generalforsamlingen godkjenner styrets rapport for 2024 som vedlagt."

Totalt antall stemmer: 45

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag Vedtatt med 44 stemmer

"Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital."

Mot - 1 stemme

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 45

Sak 4: Forslag om ekstern vaktmestertjeneste

Forslag til vedtak Vedtatt med 40 stemmer

Generalforsamlingen gir styret i Bjørndalsskogen Borettslag i oppdrag å evaluere dagens ordning med egen ansatt vaktmester, innhente relevant markedsinformasjon og vurdere hvilken fremtidig organisering av vaktmestertjenestene som er best for borettslaget. Styret skal presentere en anbefaling på generalforsamling 2026.

Mot - 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 43
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 5. Søknad om oppføring av bod mot husvegg

Forslagstiller: Bjørndalsskogen 58

Forslag til vedtak Vedtatt med 42 stemmer

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om oppføring av ytterbod og blending av eldre boddør ihht søknad. Det er en forutsetning at andelseier selv sjekker om tiltaket er søknadspliktig. Hvis det er søknadspliktig, må andelseier selv skaffe godkjenning fra kommunen. Tiltaket medfører endring av byggets fasade og må utføres av firma med ansvarsrett. Andelseier vil tilkomme et vedlikeholdstillegg i fellesutgiftene.

Mot - 2 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6. Søknad om Bod/tilbygg Bjørndalsskogen 78

Forslag til vedtak Vedtatt med 41 stemmer

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier tilgang til oppføring av bod/tilbygg ihht søknad. Tiltaket må tilpasses slik at det sikres plass til rømningsvei forbi bod mot fjellskråning. Tiltaket medfører endring av byggets fasade og må utføres av firma med ansvarsrett. Andelseier vil tilkomme et vedlikeholds tillegg i fellesutgiftene.

Mot - 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7. Søknad om bytte dør til vindu Bjørndalsskogen 78

Forslag til vedtak Vedtatt med 43 stemmer

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om å bytte fra dør til vindu ihht søknad. Det er en forutsetting at andelseier selv sjekker om tiltaket er søknadspliktig. Hvis det er søknadspliktig, må andelseier selv skaffe godkjenning fra kommunen. Tiltaket medfører endring av byggets fasade og må utføres av firma med ansvarsrett.

Mot - 1 stemme

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 8. Fjerning av vindu på bad Bjørndalsskogen 96

Forslag Vedtatt med 41 stemmer

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om å fjerne vindu ihht søknad. Det er en forutsetting at andelseier selv sjekker om tiltaket er søknadspliktig. Hvis det er søknadspliktig, må andelseier selv skaffe godkjenning fra kommunen. Tiltaket medfører endring i byggets fasade og må utføres av firma med ansvarsrett.

Mot - 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 9. Søknad om å tette nederste del av vinduer

Forslagsstiller: Bjørndalsskogen 186

Forslag Vedtatt med 41 stemmer

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om å kle igjen den nederste delen av de tre vinduene ihht søknad. Det er en forutsetting at andelseier selv sjekker om tiltaket er søknadspliktig. Hvis det er søknadspliktig, må andelseier selv skaffe godkjenning fra kommunen. Tiltaket medfører endring av byggets fasade og må utføres av firma med ansvarsrett.

Mot - 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 10. Søknad om bygging av ekstern bod

Forslagsstiller: Bjørndalsskogen 186

Forslag Vedtatt med 36 stemmer

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om oppføring av ytterbod ihht søknad. Det er en forutsetning at andelseier selv sjekker om tiltaket er søknadspliktig. Hvis det er søknadspliktig, må andelseier selv skaffe godkjenning fra kommunen.

Mot - 8 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 11. Valg av valgkomite

Valgkomite (1 år) (3 posisjoner)

Jørgen Johan Garmann	1. valg
Diana Eidem	2. valg
Magnus Lie Eltvik	3. valg

Totalt antall stemmer: 42

Sak 12. Valg av miljøutvalg

Miljøtuvalg (1 år) (3 posisjoner)

Torill Hagen	1. valg
Siri Ersland Aarra	2. valg
Hilde M Pettersen Ask	3. valg

Totalt antall stemmer: 43

Sak 13. Honorarer miljøutvalget

Styrets forslag Vedtatt med 42 stemmer

> «Honorar til miljøutvalget for foregående periode:
> Deltakende medlem NOK 1400,- pr arrangement.
> Arrangementsleder får kr 1650,- pr arrangement»

Totalt antall stemmer: 42
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 14. Honorarer valgkomite

Styrets forslag Vedtatt med 39 stemmer

> «Medlem i valgkomiteen får kr 1930 pr møte for perioden 2024-2025»

Totalt antall stemmer: 39
Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 15. Honorar Styret

Valgkomiteens forslag Vedtatt med 35 stemmer

> Generalforsamlingen vedtar NOK 516 000,- som honorar til styret for perioden 2024-2025.

Ingen økning - 9 stemmer

> Generalforsamlingen vedtar NOK 495 000,- som honorar til styret for perioden 2024-2025.

Totalt antall stemmer: 44
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 16. Valg av styre- og varamedlemmer

Etter valget består styret av:

Styreleder (2 år)
Bjørn Schjerven Valgt
Totalt antall stemmer: 43

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)
Konrad Vike Solomianko 1. valg
Rune Monsen 2. valg
Totalt antall stemmer: 42

Styremedlemmer
Edel Kjeilen (Valgt 2024)
Kenneth Voll (Valgt 2024)

Varamedlemmer (1 år)
Jannicke Thomsen 1. valg
Tony Røskeland 2. valg
Totalt antall stemmer: 43

Ordinær generalforsamling 09.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato
Skappel, Kristoffer G	**2025-04-10**

Identifikasjon

bankID Skappel, Kristoffer G

Navn	Dato
Kremener, Kjell Arne	**2025-04-10**

Identifikasjon

bankID Kremener, Kjell Arne

Navn	Dato
Solheim, Sverre	**2025-04-10**

Identifikasjon

bankID Solheim, Sverre

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 122/337/0/0
Utlistet 13. april 2026

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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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
260263990	Grunneiendom	0	Ja	128 851,1 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 over grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
19520000	34	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2019	200704196	< 0,1 % (132,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19520000	2017 - Sykkelveg, -felt	0,1 %
19520000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (42,8 m²)

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		45,7 %
19520000	34	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2019	200704196	19,0 %
3400000	30	LAKSEVÅG. BJØRNDAL FELTENE D8/D9	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.01.1975		12,8 %
3510000	30	LAKSEVÅG. SÆTERDAL-STORDAL, BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.10.1976		8,5 %
3400000	30	LAKSEVÅG. BJØRNDAL FELTENE D8/D9	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.01.1975		7,6 %
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		6,3 %
4630200	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122 BNR 590, BJØRGE, KJERREIDVIKEN, FORRETNINGSOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2005	200312988	< 0,1 % (24534,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19520000	3040 - Friområde	15,3 %
19520000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,5 %
19520000	2017 - Sykkelveg, -felt	1,0 %
19520000	2012 - Gate med fortau	0,3 %
4630200	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (1,4 m²)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19520000	91 - Anlegg- og riggomr.	15,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3370402	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 17 OG 23, STORDAL - BJØRGEVEIEN	199806993	26.03.1999
4630001	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 586-589, STORDALEN, TJÆREVIKEN	200209749	02.12.2002
3370002	31	LAKSEVÅG. GNR 122, SÆTERDAL/STORDAL		18.03.1974

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 % (0,2 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	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	76,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	23,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	2,3 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpSikringSone	H190_1	M1 Haakonsvern og Knappen	56,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_13	Haakonsvern skytefelt - gul sone	62,8 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	32,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	4,5 %
65270000	KpStøySone	H210_10	Haakonsvern skytefelt - rød sone	1,3 %

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
4730000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, SÆTERDAL - STORDAL OMRÅDE D 11	3	-
66480000	35	FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 22 BNR 6 MFL., BJØRGEVEIEN	3	202220593
4630000	30	FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. TJÆREVIKEN	3	-
15680000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 124, 125 OG 126, BJØRNDALSPOLLEN/HAAKONSVERN	3	200506590

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 13. april 2026

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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

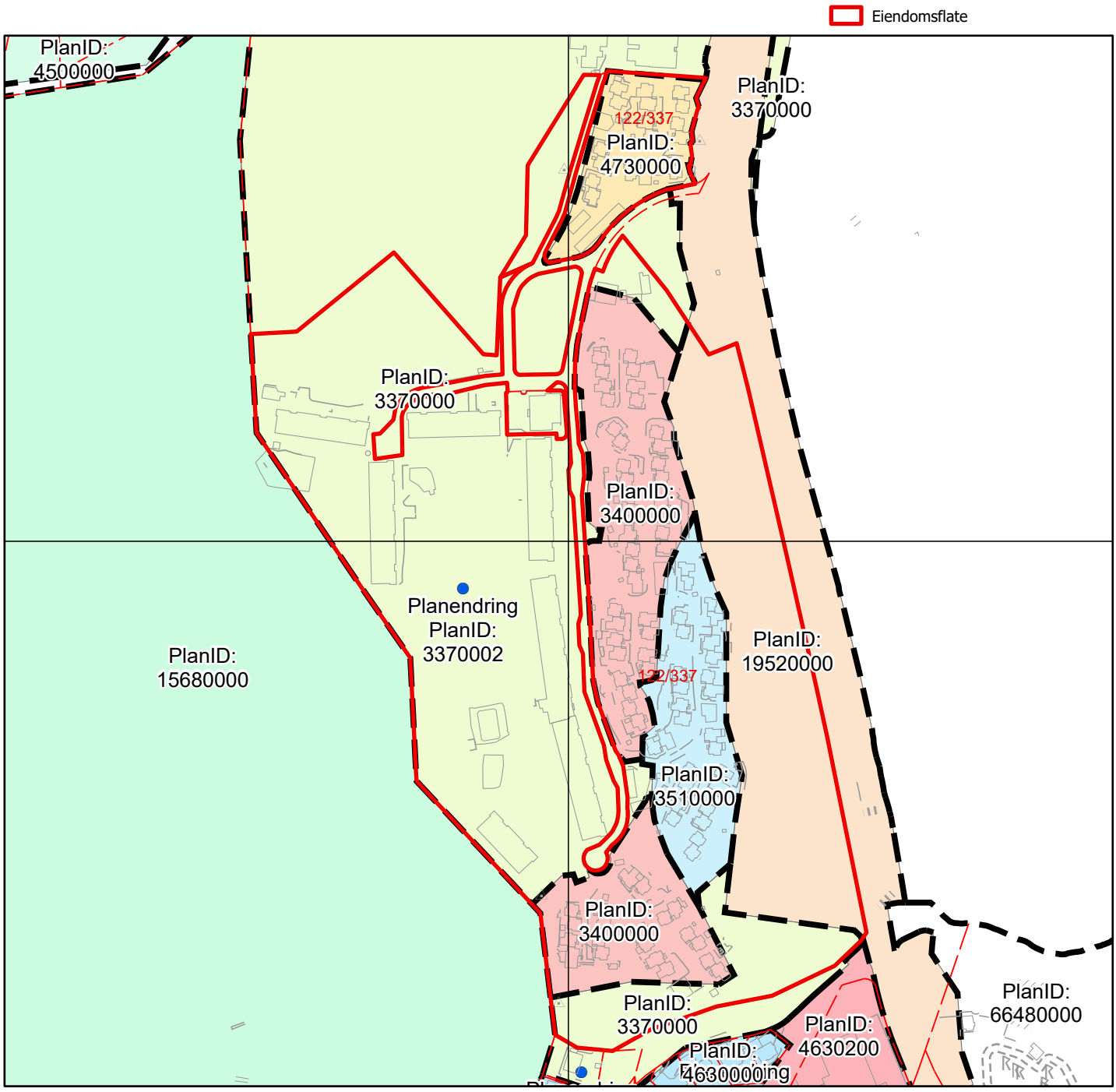
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337
Dato: 13.04.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 147

N

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:
PlanID(er): 3370000



Reguleringsplan på grunnen

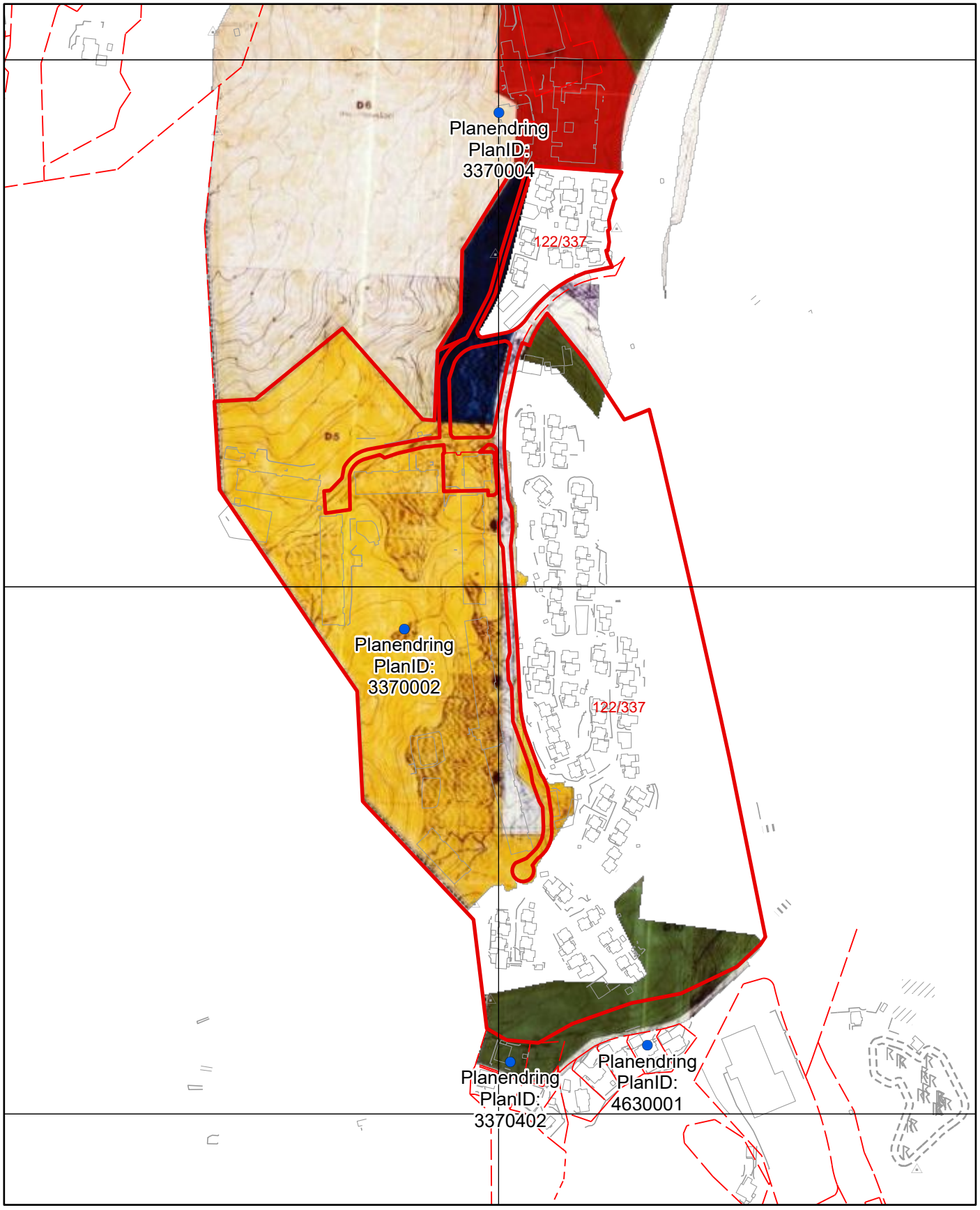
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337
Dato: 13.04.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 147

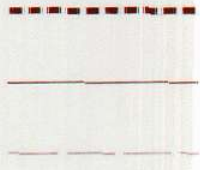
PlanID(er): 3370000

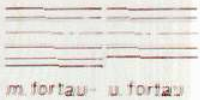
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate















NORD

Bilag B.5

STADFESTING I DEPARTEMENTET
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDEN
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER | DATO | SIGN.

REGULERINGSPLAN FOR

SÆTERDAL - STORDAL i LAKSEVÅG KOMMUNE

TEGN. 10.8.71
MÅL 1:1000
TEGNING NR. 102 REV.

ARKITEKTKONTORET TORE SVERAM A.S.
KRISTIAN IV'S GATE 1 OSLO 1 TLF. 33 10 36

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

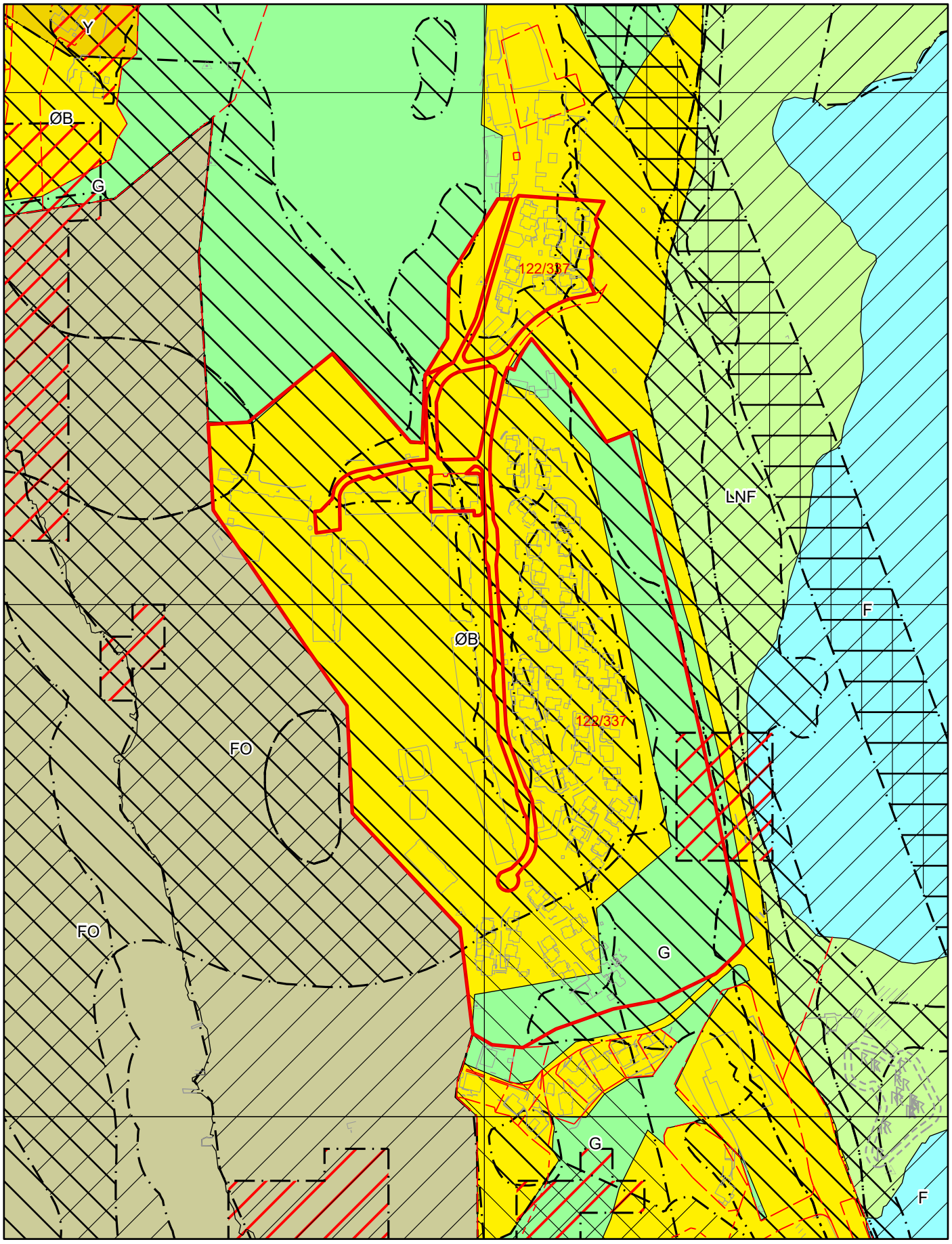
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 13.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 122/337
Adresse: Bjørndalsskogen 147

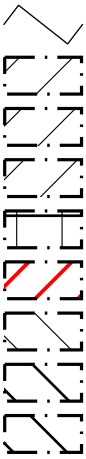
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn landskap

Angitthensyn naturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Forsvaret

LNF

Friluftsområder

Nabolagsprofil

Bjørndalsskogen 147 - Nabolaget Bjørndalsskogen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Kjerreidviken Linje 4, 23, 24, 49	7 min 0.5 km
Sandeide terminal Linje FLY, 4, 12, 22, 24, 47, 50E	23 min 1.9 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	13 min 9.4 km
Bergen Flesland	14 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 10.5 km

Skoler

Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 318 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	8 min 3.6 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	12 min 6.3 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	9 min 5 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min 6.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

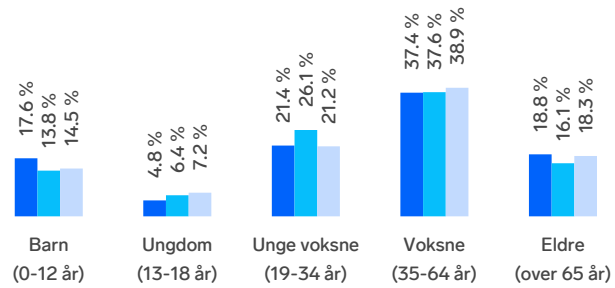
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndalsskogen	833	407
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sæterdal barnehage (0-5 år) 28 barn	6 min 0.5 km
Bjørgedalen barnehage (1-5 år) 64 barn	17 min 1.3 km
Espira Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 79 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Kjerreidviken PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Bjørgeveien PostNord	12 min 1.1 km

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

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

Sport

Bjørndalsskogen "binge" Ballspill	3 min 0.2 km
Bjørndalsskogen skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
MOVA Bjørge	12 min
SATS Vestkanten	7 min

Boligmasse



- 5% enebolig
- 63% blokk
- 32% annet

Varer/Tjenester

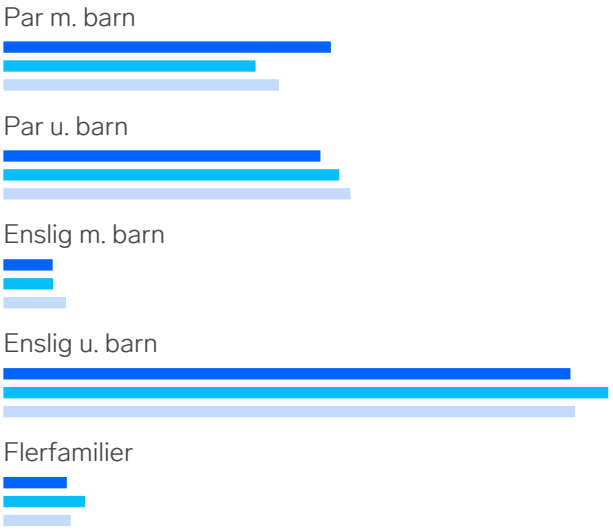
Vestkanten Storsenter	7 min
Boots apotek Loddefjord	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 41% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 9% 16-18 år

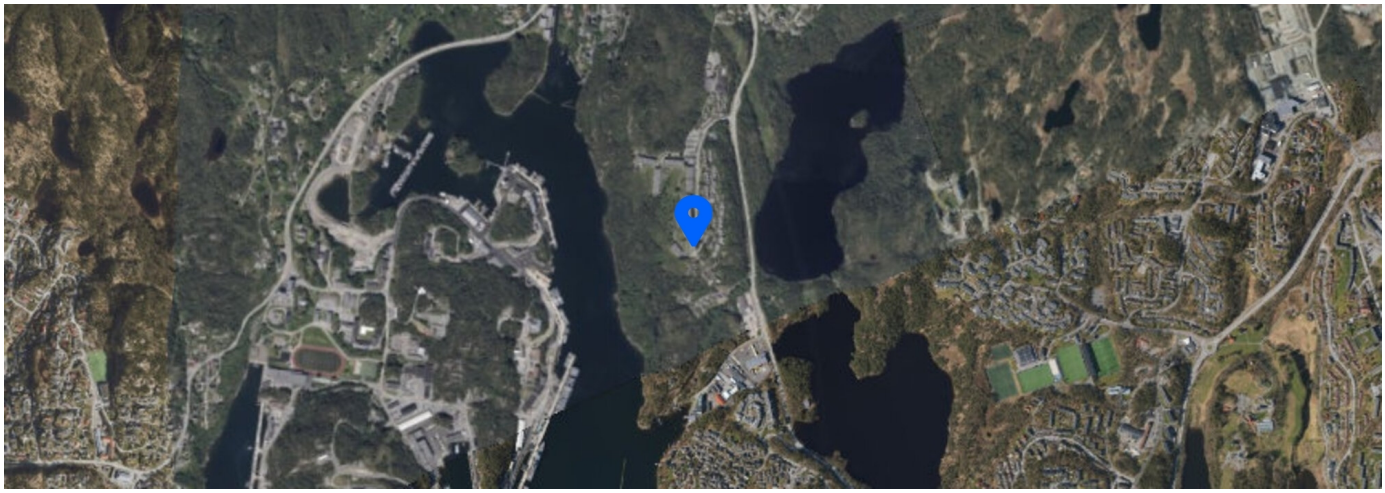
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	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