OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6134
BRØNNDALEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BRØNNDALEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. mai 2026 kl. 18:00, Kultursalen på vannkanten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Klokken 17:30- Foredrag. [Frivillig, men anbefales.]

God kommunikasjon og anstendighet

Hvordan borettslaget kan bidra til god tone, trygt bomiljø og respektfull dialog i en tid med tøff debatt.
v/ Espen Gamlund, professor i filosofi, Universitetet i Bergen

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om å endre vedtekter.
8. Platting mellom R-1 og høyblokken.
9. 411- Søknad om bod.
10. 414- Søknad om bod.
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BRØNNDALEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Rolf Gøsta Härdig og Gine-Merete Bjorøy er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. 6134 Brønndalen BRL - Årsregnskap 2025.pdf
2. 6134 Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse foreslås holdt uendret.
Forslag sist årsmøte 23.05.2025 sak 6:

Godtgjørelse for styret, miljøgruppen, og tilitsvalgte i borettslaget foreslås satt til kr 2200 pr andel.
Forslag til vedtak 1:
Vi ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honorar.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag 1600,- KPI pr andel.
Forslaget ble vedtatt.

Styrets innstilling

Det vurderes at dagens honorarnivå fortsatt er balansert og hensiktsmessig sett opp mot styrets arbeid og selskapets størrelse.

Forslag til vedtak

Honoraret foreslås holdt uendret. Like fjor året.

Sak 7

Forslag om å endre vedtekter.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge til 2 punkter i vedtektene.
Punkter som ønsket legget til er som følger:

1. Piper R-1 og R-2.
§5-1. Andelseier har vedlikeholdsansvar for selve ildstedet (ovn/peis) og den delen av skorsteinen (pipeløpet) som befinner seg innvendig i boenheten, samt tilknyttet røykrør.

§5-2. Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold, herunder tekking av pipe over tak, reparasjoner av skorsteinstopp og ansvar for feiing og tilsyn. Der det oppstår tvil om ansvarsgrensen, skal utvendig del av pipe (fra tak og opp) samt øverste 1/3 av pipeløpet (regnet fra taket og ned) anses som borettslagets vedlikeholdsansvar. Etablering av ny pipe eller utskifting av ildsted er søknadspliktig til styret og må godkjennes av brann-/feiervesenet.

2. Balansert ventilasjon.
§ 5-2 *Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold, årlig filterbytte og nødvendig service av balansert ventilasjonsanlegg (aggregat) i den enkelte andelseiers leilighet. Kostnadene for dette dekkes over fellesutgiftene. Andelseier har plikt til å gi tilgang til leiligheten for slikt vedlikehold og skal følge retningslinjer for bruk av anlegget.*

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å innføre nye bestemmelser i vedtektene om ansvar for piper og balansert ventilasjon, som fremlagt av styret. De nye bestemmelsene innebærer: Presisering av ansvarsfordeling mellom andelseier og borettslag for vedlikehold av ildsted og pipe. Klargjøring av borettslagets ansvar for vedlikehold og service av balansert ventilasjonsanlegg i leilighetene.

Sak 8

Platting mellom R-1 og høyblokken.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Brønndalen borettslag har i dag et felles grøntareal som i begrenset grad er tilrettelagt for opphold. Samtidig er det 56 andeler uten egen terrasse eller uteplass.

Forslaget innebærer å etablere en felles platting som kan benyttes av alle beboere, med mål om å forbedre bokvalitet, øke bruk av fellesarealer og legge til rette for sosialt samvær.

Beskrivelse av tiltaket

Det foreslås å oppføre en betongplatting i to nivåer (2 plan) med en høydeforskjell på ca. 75 cm.

Tiltaket vil:

- Plasseres på eksisterende felles grøntareal
- Være åpent og tilgjengelig for alle beboere
- Utformes med fokus på sikkerhet og funksjonalitet (inkl. rekkverk ved behov)
- Vurderes tilpasset universell utforming så langt det er praktisk mulig

Endelig utforming og plassering fastsettes av styret innenfor vedtatt ramme.

Konsekvenser

Fordeler:

- Gir et felles uteområde til beboere uten egen terrasse
- Øker trivsel og bruk av fellesarealer
- Kan bidra til styrket bomiljø

Ulemper:

- Reduksjon av eksisterende grøntareal
- Potensielt økt aktivitet/støy i området
- Kostnader til etablering og vedlikehold

Kostnader

Estimert kostnad for etablering: 400 000,-
Det må også påregnes løpende vedlikehold.
Styret vil søke om å benytte seg av Miljøbankkonto med milder fra OBOS gir tilbake. Saldo på miljøbankonto 470 410,-
Samtidig så vil styret søke midler av Bergen kommune- områdesatsingen i Olsvik og Loddefjord

Forutsetninger

- Tiltaket gjennomføres i henhold til gjeldende regelverk
- Nødvendige offentlige godkjenninger innhentes ved behov
- Styret gis fullmakt til å detaljprosjektere løsningen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner etablering av en felles platting på borettslagets grøntareal som beskrevet i saken. Styret gis fullmakt til å: Fastsette endelig utforming og plassering Innhente nødvendige tillatelser Gjennomføre prosjektet innenfor en kostnadsramme på 400 000,-

Vedlegg

3. L10-2 Utomhusplan 1_200.pdf

4. Vinkel 1.pdf

5. Vinkel 2.pdf

6. Vinkel 3.pdf

7. Vinkel 4.pdf

Sak 9

411- Søknad om bod.

Forslag fremmet av:
Bente Stensen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Andelseier L-411 søker om å få bygge bod i atriumshage, der de har særbruksrett.

Styrets innstilling

Styret har vurdert søknaden og anser tiltaket som uproblematisk. . Siden forslagsstiller tar alt ansvar for kostnader og vedlikehold, anbefaler styret generalforsamlingen å stemme **for** forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner søknad fra L-411, om oppføring av bod i atriumshagen. Tiltaket skal utføres i henhold til vedlagte skisser. Andelseier bærer alle kostnader til oppføring, søknad til kommunen og fremtidig vedlikehold. Ved fremtidig behov for vedlikehold på byggets fasade må boden fjernes for eiers regning dersom styret krever det.

Vedlegg

8. 411- Tegninger søknad om bod.pdf

Sak 10

414- Søknad om bod.

Forslag fremmet av:
Tor Rydland og Bente Urø

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Andelseier L-414 søker om å få bygge bod i atriumshage, der de har særbruksrett.

Styrets innstilling
Styret har vurdert søknaden og anser tiltaket som uproblematisk. . Siden forslagsstiller tar alt ansvar for kostnader og vedlikehold, anbefaler styret generalforsamlingen å stemme **for** forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner søknad fra L-414, om oppføring av bod i atriumshagen. Tiltaket skal utføres i henhold til vedlagte skisser. Andelseier bærer alle kostnader til oppføring, søknad til kommunen og fremtidig vedlikehold. Ved fremtidig behov for vedlikehold på byggets fasade må boden fjernes for eiers regning dersom styret krever det.

Vedlegg

9. BD83 utebod total.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingrid Bull Skarvatun

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Rutle
- Ørjan Raknes Forthun

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Ole Bård Berg
- 2. Jostein Nyheim Øien
- 3. Rune Sandland

Vedlegg

1. Valgkomitens innstilling.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Ingrid Bull Skarvatun

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Børge Walter Hansen

Sak 13
Valg av valgkomite

Valgkomiteen medlemmer blir valgt for 1 år av generalforsamlingen, og består av det antall medlemmer som er nedfelt i vedtektene.

Tone Bjorøy og Johan Fredrik Garmann er valgte medlemmer for valgkomiteen på fjorårets generalforsamling og stiller til gjenvalg som medlemmer i 1 år.

Tone Bjorøy og Johan Fredrik Garmann, foreslår Bjørn Johannessen som nytt medlemmer i valgkomiteen.

Innstilling
Styret innstiller Tone Bjorøy, Johan Fredrik Garmann og Bjørn Johannessen.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Bjørn Johannesen
- Johan Fredrik Garmann
- Tone Bjorøy

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I løpet av 2025 har styret gjennomført totalt 19 styremøter. Året har i stor grad vært preget av arbeidet med å få på plass ferdigattest, samt oppfølging av reklamasjoner, feil og mangler overfor Byggmester Markhus.

Det ble i løpet av året avdekket at 219 bad hadde fått tilstandsgrad TG2. Byggmester Markhus var uenig i denne vurderingen og mente at det kun gjaldt tre bad. Styret har derfor arbeidet aktivt med å innhente rapporter fra ulike takstmenn. Rapportene konkluderer med at de aktuelle badene har TG2. Styret vil fortsette oppfølgingen av saken i 2026.

Byggmester Markhus stevnet Brønndalen borettslag med påstand om utestående betaling. Borettslaget har imidlertid holdt tilbake deler av betalingen som følge av manglende utførelse av arbeid, samt reklamasjoner, feil og mangler.

5. januar 2026 meldte Byggmester Markhus AS oppbud (konkurs). Det er foreløpig uklart om bobestyrer vil gå videre med søksmål mot borettslaget for å kreve inn midler til boet.

I tillegg til ordinære styremøter har styret gjennomført 112 møter knyttet til ferdigstillelse av rørprosjektet, forberedelser til en eventuell rettssak, samt arbeid med støyskjerming i blokk 1, 2 og 3. Det har også vært avholdt fire felles HTV-møter.

Det er videre avdekket feilberegninger i konstruksjonen, hvor entreprenøren bærer ansvaret for nødvendige utbedringer. Arbeidet med å dokumentere konstruksjonsfeilene har medført kostnader til juridisk bistand og tekniske rapporter for borettslaget.

Forsikringsselskapet dekker store deler av kostnadene, men resterende utgifter må dekkes av borettslaget.

Styret har også arbeidet kontinuerlig med ferdigstillelse av tilfluktsrommet, som forventes klart til bruk mot slutten av 2026. Per i dag kan tilfluktsrommet tas i bruk innen 72 timer, i tråd med gjeldende krav.

I løpet av 2025 ble låsesystemet i samtlige blokker skiftet ut.

Forarbeid knyttet til betongarbeider, herunder rapporter og innhenting av pristilbud, ble startet opp i 2025. Oppstart for arbeidene er planlagt til uke 40 i 2026.

Styret har også arbeidet med å få på plass nytt boss-system. Forarbeidet ble gjennomført i 2025, og rehabiliteringen startet i januar 2026. Arbeidet vil videreføres gjennom året.

Gravdal Hage og Anlegg har i 2025 hatt ansvar for vedlikehold av borettslagets uteområder.

Miljøgruppen har stått for de fleste sosiale arrangementene i borettslaget gjennom året.

Fremtidige planer

- Utbedring av støyskjermingen vil starte i løpet av 2026.
- Fasadearbeid i R-1 startet i januar 2026 og ferdigstilt i mai 2026.
- Styret arbeider videre med å etablere en løsning for terrassetak i blokkene.
- Betongarbeid i garasjer og på torg er planlagt med oppstart i uke 40, og estimert ferdigstillelse i uke 22 i 2027.
- Søylene utenfor blokk 7 skal utbedres i løpet av 2026. Anbud er godkjent.
- Takene på blokkene og rekkehusene er under kontinuerlig observasjon og oppfølging.
- Brønndalen borettslag arbeider med å finne en bærekraftig løsning for svalganger og trapper. Inntil en permanent løsning foreligger, vil det bli utført mindre reparasjonsarbeider ved behov.

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950670894, KLIENTNR. 6134

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**33 371 076**	**10 550 495**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-33 888 008	-116 554 355
Tilbakeføring av avskrivning	16	406 095	391 651
Fradrag for gjennomført påkostn.		-2	-302 648
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel		0	-124 615
Tillegg salgssum anl. midler		0	264 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-31 125	-477 500
Tillegg for nye langsiktige lån	19	796 000 000	139 707 837
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-732 857 616	0
Innsk. øremerk. bankkto		-95 393	-83 790
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**29 533 951**	**22 820 580**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**62 905 027**	**33 371 076**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		84 999 157	36 655 725
Kortsiktig gjeld		-22 094 130	-3 284 649
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**62 905 027**	**33 371 076**

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950670894, KLIENTNR. 6134

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 297 518	34 248 996	36 046 000	37 947 000
Ladeinntekter elbil		277 352	215 121	185 000	185 000
Andre inntekter	3	99 206	455 322	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**35 674 076**	**34 919 439**	**36 231 000**	**38 132 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 915 252	-2 746 171	-3 336 000	-3 296 000
Styrehonorar	5	-782 199	-582 000	-420 000	-352 049
Avskrivninger		-406 095	-391 651	-406 000	-406 000
Revisjonshonorar	6	-23 378	-22 809	-23 920	-24 638
Forretningsførerhonorar		-511 645	-491 965	-519 750	-543 139
Konsulenthonorar		-2 234 385	-865 464	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	7	-37 068 331	-124 217 908	-35 579 600	-37 085 888
Forsikringer		-1 307 069	-1 440 570	-1 621 100	-1 804 100
Kommunale avgifter	8	-7 570 805	-6 764 046	-7 825 350	-8 137 920
Ladekostnader EL-bil		-7 900	-10 620	0	-95 000
Energi/fyring	9	-2 043 669	-2 532 082	-2 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-993 972	-1 113 879	-792 000	-815 760
Andre driftskostnader	10	-2 149 246	-2 027 944	-1 925 520	-1 931 635
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-58 013 946**	**-143 207 108**	**-54 991 240**	**-57 034 129**
DRIFTSRESULTAT		**-22 339 870**	**-108 287 669**	**-18 760 240**	**-18 902 129**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 654 912	7 669 637	1 000 000	2 052 000
Finanskostnader	12	-19 203 051	-15 936 323	-13 000 000	-13 087 322
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-11 548 138**	**-8 266 686**	**-12 000 000**	**-11 035 322**
ÅRSRESULTAT		**-33 888 008**	**-116 554 355**	**-30 760 240**	**-29 937 451**
Overføringer:					
Udekket tap:		-33 888 008	-116 554 355		

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950670894, KLIENTNR. 6134

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	90 761 640	90 761 640
Rehabilitering	14	2 968 644	2 968 642
Tomt		11 354 389	11 354 389
Leiligheter/lokaler	15	139 953	139 953
Andre varige driftsmidler	16	2 041 274	2 416 244
Øremerkede bankinnskudd		2 542 489	2 307 553
SUM ANLEGGSMIDLER		**109 808 389**	**109 948 421**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		137 309	297 715
Forskuddsbetalte kostnader		381 699	376 006
Andre kortsiktige fordringer	17	1 789 171	1 997 544
Driftskonto OBOS-banken		3 658 765	6 192 636
Driftskonto OBOS-banken II		12 035	17 353
Kortkonto OBOS-banken		16 390	7 202
Skattetrekkskonto OBOS-banken		200 669	189 384
Innestående i andre banker		77 912 415	26 723 238
Sparekonto OBOS-banken		890 704	854 646
SUM OMLØPSMIDLER		**84 999 157**	**36 655 725**
SUM EIENDELER		**194 807 546**	**146 604 146**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 443 * 100		44 300	44 300
Udekket tap 2021	18	-9 086 275	-9 086 275
Andel Blokk	18	-217 669 965	-196 087 654
Andel R1	18	-28 485 467	-17 426 191
Andel R2	18	-19 467 459	-18 142 282
Andel garasje	18	343 982	265 224
SUM EGENKAPITAL		**-274 320 884**	**-240 432 878**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	423 000 000	359 857 616
Borettsinnskudd	20	21 885 100	21 885 100
Annen langsiktig gjeld	21	2 149 201	2 009 659
SUM LANGSIKTIG GJELD		**447 034 301**	**383 752 375**
.			
Leverandørgjeld		16 493 661	1 425 427
Skyldige offentlige avgifter	22	338 829	310 942
Påløpte renter		5 015 839	1 314 833
Annen kortsiktig gjeld	23	245 801	233 447
SUM KORTSIKTIG GJELD		**22 094 130**	**3 284 649**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**194 807 547**	**146 604 146**
Pantstillelse	24	523 596 100	523 596 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, 05.05.2026
Styret i Brønndalen Borettslag

Ingrid Bull Skarvatun /S/ Frode Liseth /S/ Eva Vibeke Rosenberg /S/

Børge Hermann Walter Hansen /S/ Harald Rutle /S/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Drift Blokk	26 961 602
Drift R-2	3 236 194
Drift R-1	2 312 442
Forretningslokale	489 276
Garasjeleie	1 874
Garasje	580 567
Internett/Dekoder	811 800
Leie	87 720
Parkeringsleie	2 435
Fremleie tillegg	8 520
Renhold Blokk	805 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**35 297 518**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leieavtale Lyse	46 478
Parkeringskort KIDSA	33 600
Telenor Norge AS	12 678
Nøkler	6 450
SUM ANDRE INNTEKTER	**99 206**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 902 726
Overtid	-145 035
Annen lønn, ikke feriepenger	-12 000
Påløpte feriepenger	-245 731
Fri telefon	-8 784
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-9 576
Naturalytelser speilkonto	25 472
Arbeidsgiveravgift	-451 026
Pensjonskostnader	-91 280
LO/NHO-ordningen (AFP)	-30 299
O/U premie	-1 557
Gruppeliv/ulykke	-7 112
Refusjon sykepenger	6 128
Yrkesskadeforsikring	-1 400
Kantinekostnader	-5 627
Andre personalkostnader	-34 699
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 915 252**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-782 199
SUM STYREHONORAR	**-782 199**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-59 591

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-23 378
SUM REVISJONSHONORAR	**-23 378**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Henning Larsen Architects AS	-98 236
Infotech AS Web hotel prosjekt	-28 500
Prosjektledelse - Rambøll Norge AS	-925 354
OBOS Eiendomsforvaltning	-1 530
Konsulettjenester - Atik AS	-819 844
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	-3 832 702
Hovedentreprenør rørprosjekt - Byggmester Markhus AS	-10 044 343
Hovedentreprenør fasade - Åsane Byggmesterforretning AS	-8 600 393
Multiconsult Norge AS	-136 089
Kjell Hansen Elektro AS	-50 349
Bjørsvik Takst & Eiendom AS	-19 376
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-24 556 717**
Drift/vedlikehold bygninger	-6 623 077
Drift/vedlikehold VVS	-454 903
Drift/vedlikehold elektro	-954 513
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-844 308
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 444
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 724
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 120 087
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-53 241
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-297 111
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 010
Reparasjon og vedlikehold annet	-66 196
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-37 068 331**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 626 550
Vann- og avløpsgebyr	-3 383 286
Feie- og tilsynsgebyr	-24 539
Renovasjonsgebyr	-2 536 430
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-7 570 805**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-2 043 669
SUM ENERGI / FYRING	**-2 043 669**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 300
Container	-146 015
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-89 779
Annen leiekostnad	-137 700
Håndverktøy	-91 963
Diverse utstyr	-14 992
Annet driftsmateriale	-91 187
Lyspærer og sikringer	-17 779
Renhold ved firmaer	-847 490
Snørydding	-106 288
Gressklipping	-172 595
Andre driftskostnader	-11 248
Kontor- og datarekvisita	-51 699
Trykksaker	-6 763
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-59 591
Andre kontorkostnader	-60 005
Telefon/bredbånd	-21 197
Telefon, annet	-8 300
Drivstoff	-13 758
Vedlikehold biler/maskiner	-72 050
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-4 793
Kontingenter	-93 199
Bank- og kortgebyr	-6 214
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-12 392
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 149 246**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 454
Renter av sparekonto i OBOS-banken	113 804
Renter bank	821 018
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 287
Andre renteinntekter	6 696 350
SUM FINANSINNTEKTER	**7 654 912**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 271 714
Pantegjeldsrenter	-3 411 567
Pantegjeldsrenter	-9 503 434
Pantegjeldsrenter	-4 612 675
Pantegjeldsrenter	-260 871
Pantegjeldsrenter	-142 293
Renter på leverandørgjeld	-497
SUM FINANSKOSTNADER	**-19 203 051**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1978	77 915 262
Kostpris/Bokf.verdi 2003 Ombygging 5 nye leiligheter	4 812 888
Kostpris/Bokf.verdi 2003 Bosshus	3 000 000
Kostpris/Bokf.verdi 2004 Ballplass	1 506 941
Kostpris/Bokf.verdi 2009 Nye parkeringsplasser	221 948
Kostpris/Bokf.verdi 2009 Overvåkingsanlegg	75 596
Kostpris/Bokf.verdi 2010 Påkostning R2	2 736 525
Kostpris/Bokf.verdi 2012 Påbygg traktorgarasje	342 324
Kostpris/Bokf.verdi 2019 Nye parkeringsplasser	150 156
SUM BYGNINGER	**90 761 640**

Tomten ble kjøpt i 1978
Gnr.123/bnr.274 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
REHABILITERING

PROSJEKT RØR I RØR

Infotech AS Web hotel prosjekt og Hindeness Bygg	390 796
Prosjektledelse - Rambøl Norge AS	6 051 541
Bankadvisor AS	557 313
Konsulettjenester - Atik AS	3 661 969
HMS - Eriksen AS	136 124
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	151 070
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	15 037 486
GEFO Rørservice AS	14 766
Advokatfirmaet Magnus Legal AS	37 500
Hovedentreprenør - Byggmester Markhus AS	217 701 172
Endringsarbeidr - Byggmester Marhus AS	13 439 274
HMS - Eriksen AS	136 089
Byggmester Markhus - Brakkerigg	353 022
Østensen eftf	608 519
Vitek Miljø AS	267 001
Elektronikk - Kjell Hansen AS	146 889
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	2 013 031
Bjørsvik Takst & Eiendom AS	35 001
Kostnadsføring prosjekt	-260 770 570
OBOS Eiendomsforvaltning	32 010
SUM REHABILITERING	**1**

PROSJEKT FASADE

Henning Larsen Architects AS	98 236
Prosjekledelse - Rambøll Norge AS	560 935
OBOS Eiendomsforvaltning	1 530
Hovedentreprenør I - Åsane Byggmesterforretning AS	8 600 393
Kjell Hansen Elektro AS	31 937
Kostnadsføring prosjekt	-9 293 032
SUM REHABILITERING	**1**

NY DRIFTSBYGNING

Henning Larsen Architects AS	8 313
Byggmester Hindenes AS	96 355
Brannteknisk - Sweco	61 250
Prosjektledelse - Rambøl Norge AS	760 136
Eriksen HMS	67 842
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	7 100
GEFO Rørservice AS	56 250
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	1 911 395
SUM	**2 968 641**

NOTE 15
LEILIGHETER

Leiligheter	139 953
SUM LEILIGHETER	**139 953**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER
Caddy RL 17971
Tilgang 2020 161 000

Avskrevet tidligere	-69 767	
Avskrevet i år	-16 100	
		75 133
Arbeidsmaskiner Pallegaffel		
Tilgang 2023	48 500	
Avskrevet tidligere	-21 556	
Avskrevet i år	-16 167	
		10 777
Diverse maskiner		
Tilgang 2015	19 995	
Avskrevet tidligere	-19 994	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2021	79 375	
Avskrevet tidligere	-79 373	
		1
Lift/kompremator		
Tilgang 2021	749 991	
Avskrevet tidligere	-281 247	
Avskrevet i år	-74 999	
		393 745
PROTIMETER		
Tilgang 2017	17 897	
Avskrevet tidligere	-17 896	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2020	15 689	
Avskrevet tidligere	-15 688	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2021	59 796	
Avskrevet tidligere	-46 840	
Avskrevet i år	-11 959	
		997
Snøskjær nr. 2		
Tilgang 2025	31 125	
Avskrevet i år	-6 225	
		24 900
Støvsuger		
Tilgang 2017	18 420	
Avskrevet tidligere	-18 419	
		1
Traktor nr. 1 - AVANT 860		
Kostpris	2 625	
Tilgang 2021	1 110 625	
Tilgang 2022	201 250	
Avskrevet tidligere	-487 644	
Avskrevet i år	-137 809	
		689 047
Traktor nr. 3		
Tilgang 2024	414 375	
Avskrevet tidligere	-24 172	
Avskrevet i år	-41 438	

		348 765
Møbler		
Tilgang 2023	132 813	
Avskrevet tidligere	-76 350	
Avskrevet i år	-33 877	
		22 586
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	28 015	
Avskrevet tidligere	-11 206	
Avskrevet i år	-5 603	
		11 206
Datautstyr		
Tilgang 2019	54 669	
Avskrevet tidligere	-54 668	
		1
MacBOOK og Samsung Odyssey skjerm		
Tilgang 2022	29 485	
Avskrevet tidligere	-23 753	
Avskrevet i år	-5 731	
		1
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2020	24 875	
Avskrevet tidligere	-24 874	
		1
Mobiltelefon		
Tilgang 2022	17 638	
Avskrevet tidligere	-12 248	
Avskrevet i år	-5 389	
		1
Projektor		
Tilgang 2022	28 483	
Avskrevet tidligere	-26 900	
Avskrevet i år	-1 582	
		1
Avfukter		
Tilgang 2022	17 524	
Avskrevet tidligere	-15 576	
Avskrevet i år	-1 947	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	408 641	
		408 641
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	196 280	
Avskrevet tidligere	-196 279	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	101 400	
Avskrevet tidligere	-101 399	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	35 000	
Avskrevet tidligere	-34 999	
		1
Porttelefon Brønndalen 80		
Kostpris	69 606	
Avskrevet tidligere	-46 404	
Avskrevet i år	-13 921	
		9 281
Porttelefon Brønndalen 78		
Tilgang 2021	61 529	
Avskrevet tidligere	-45 122	
Avskrevet i år	-12 306	
		4 101
Strømaskin		
Tilgang 2024	63 125	
Avskrevet i år	-21 042	
		42 083
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 041 274**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-406 094**

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	1 789 171
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 789 171**

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Den Danske Bank		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,740 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2021	-98 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	98 000 000	
		0
Den Danske Bank		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,03 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-122 149 780	
Økning i 2024	-139 707 836	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	261 857 616	
		0
Den Danske Bank		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,580 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2025	-373 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	373 000 000	
		0
Den Danske Bank - Felles		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,640 %. Løpetiden er 40 år, avdragsfritt frem til 01.10.26		
Opprinnelig 2025	-389 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-389 000 000
Den Danske Bank - Blokk		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,640 %. Løpetiden er 40 år, avdragsfritt frem til 01.10.26		
Opprinnelig 2025	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-12 000 000
Den Danske Bank - R1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,640 %. Løpetiden er 40 år, avdragsfritt frem til 01.10.26		
Opprinnelig 2025	-22 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-22 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-423 000 000**

Selskapet har 3 lån med avdragsfrihet.
Avdrag vil påløpe fra 01.07.2027. Denne økningen av lånekostnader er allerede hensyntatt i nåværende innkreving av felleskostnader

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-21 885 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-21 885 100**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-438 201
Garasjeinnskudd	-1 711 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 149 201**

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-200 669
Skyldig arbeidsgiveravgift	-138 160
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-338 829**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-245 731
Annen kortsiktig gjeld	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-245 801**

NOTE 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 885 100
Pantelån	423 000 000
TOTALT	**444 885 100**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	90 761 640
Tomt	11 354 389
TOTALT	**102 116 029**

AVDELINGSREGNSKAP PR 31.12.25

6134 - Brønndalen Borettslag

	GA6134	R16134	R26134	BL6134	Sum
DRIFTSINNTEKTER					
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	584 876	2 371 298	3 304 060	29 037 284	35 297 518
LADEINNTEKTER EL-BIL		20 108	23 187	234 058	277 352
ANDRE INNTEKTER		2 454	2 830	93 922	99 206
SUM INNTEKTER	**584 876**	**2 393 860**	**3 330 077**	**29 365 264**	**35 674 076**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-35 697	-226 178	-260 807	-2 632 720	-3 155 402
STYREHONORAR		-39 299	-45 315	-457 435	-542 049
AVSKRIVNINGER	-1 050	-27 936	-32 332	-344 777	-406 095
REVISJONSHONORAR		-1 695	-1 954	-19 728	-23 378
FORRETNINGSFØRERHONORAR		-37 094	-42 774	-431 777	-511 645
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN		-180 691	-183 728	-1 869 965	-2 234 385
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-285 246	-10 832 976	-1 813 400	-24 136 710	-37 068 331
FORSIKRINGER	-58 864	-169 003	-194 683	-884 519	-1 307 069
KOMMUNALE AVGIFTER	-106 051	-646 215	-814 087	-6 004 452	-7 570 805
LADEKOSTNADER EL-BIL		-573	-660	-6 667	-7 900
ENERGI / FYRING	-19 210	-12 058	-22 072	-1 990 329	-2 043 669
TV-ANLEGG/BREDBÅND		-74 043	-85 262	-834 667	-993 972
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		-108 632	-188 569	-1 852 045	-2 149 246
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-506 118**	**-12 356 393**	**-3 685 643**	**-41 465 791**	**-58 013 946**
DRIFTSRESULTAT:	**78 758**	**-9 962 533**	**-355 566**	**-12 100 527**	**-22 339 870**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER		574 118	665 977	6 414 817	7 654 912
FINANSKOSTNADER		-1 670 861	-1 635 588	-15 896 601	-19 203 051
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.		**-1 096 743**	**-969 611**	**-9 481 784**	**-11 548 138**
RESULTAT	**78 758**	**-11 059 276**	**-1 325 177**	**-21 582 311**	**-33 888 008**

EGENKAPITAL

	2025	2024
Innskutt egenkapital 443*100	44 300	44 300
Udekket tap 2021	-9 086 275	-9 086 275
Andel Blokk	-217 669 965	-196 087 654
Andel R1	-28 485 467	-17 426 191
Andel R2	-19 467 459	-18 142 282
Andel garasje	343 982	265 224
SUM EGENKAPITAL	**-274 320 884**	**-240 432 878**

Til generalforsamlingen i Brønndalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Brønndalen Borettslag** som viser et underskudd på kr 33 888 008. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 2025 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 de 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 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 (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.

HORDALAND REVISJON AS

Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets 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.

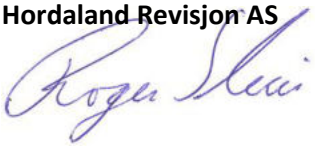
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 08. mai 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Prosjekt:
Brønndalen borettslag - platting

Tiltakshaver:
Brønndalen borettslag
Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord

Prosjekterende:
Arktektgruppen CUBUS AS
Halfdan Kjerulfsgate 4, 5017 Bergen
55 21 44 00 office@arkcubus.no

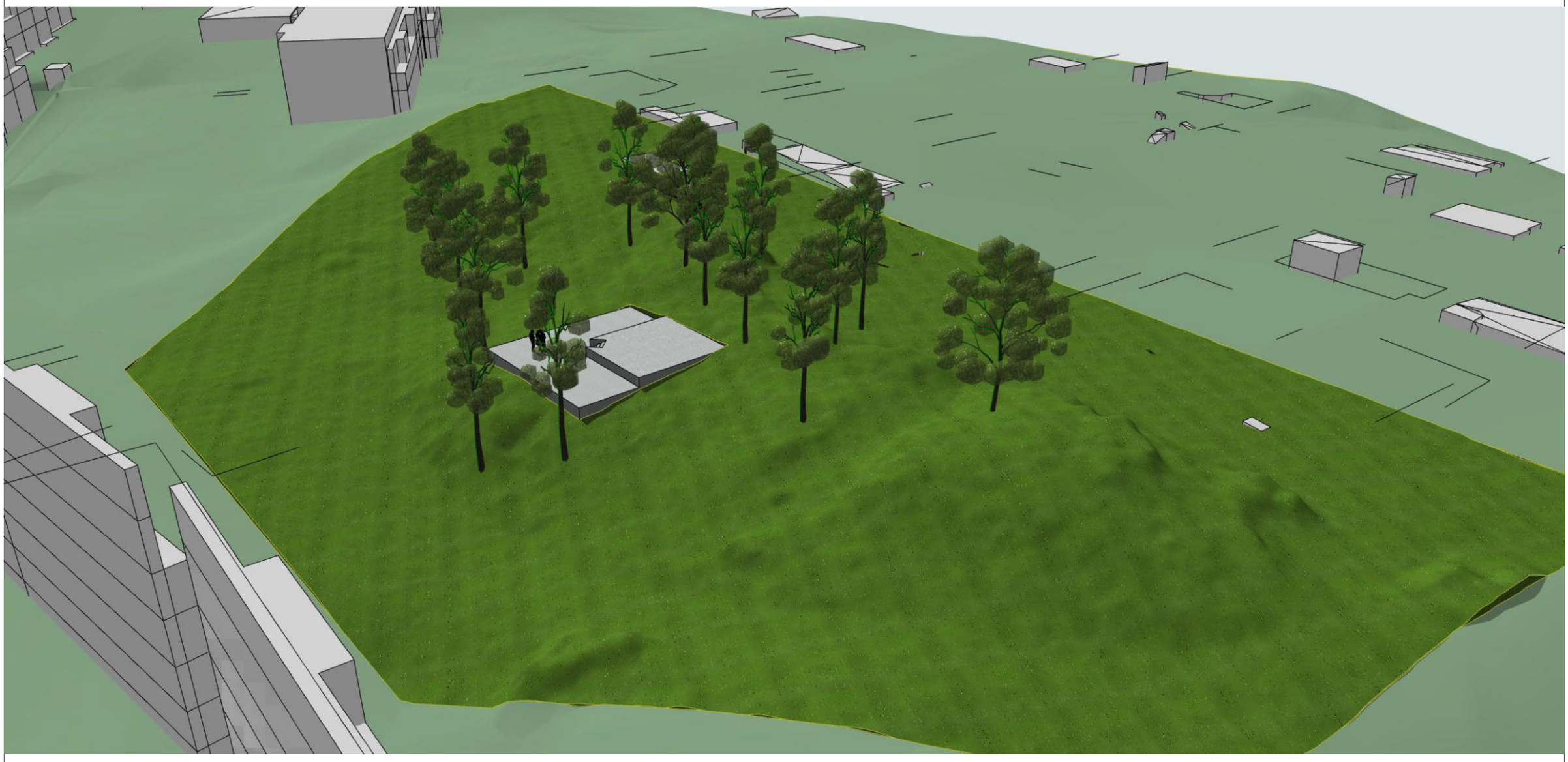
ARKITEKTGRUPPEN CUBUS

Tegning
Skisse - platting
Ny plassering

N

Prosjektnr..	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr..	Mål:	Tegningsnr..
	06.05.26	**123/274**	**1:200**	**L10-2**
Fase. **Skisse**	Sign.. MSA	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

Vedlegg L10-2 Utomhusplan 1_200.pdf



Prosjekt:
Brønndalen borettslag - platting

Tiltakshaver:
Brønndalen borettslag
Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord

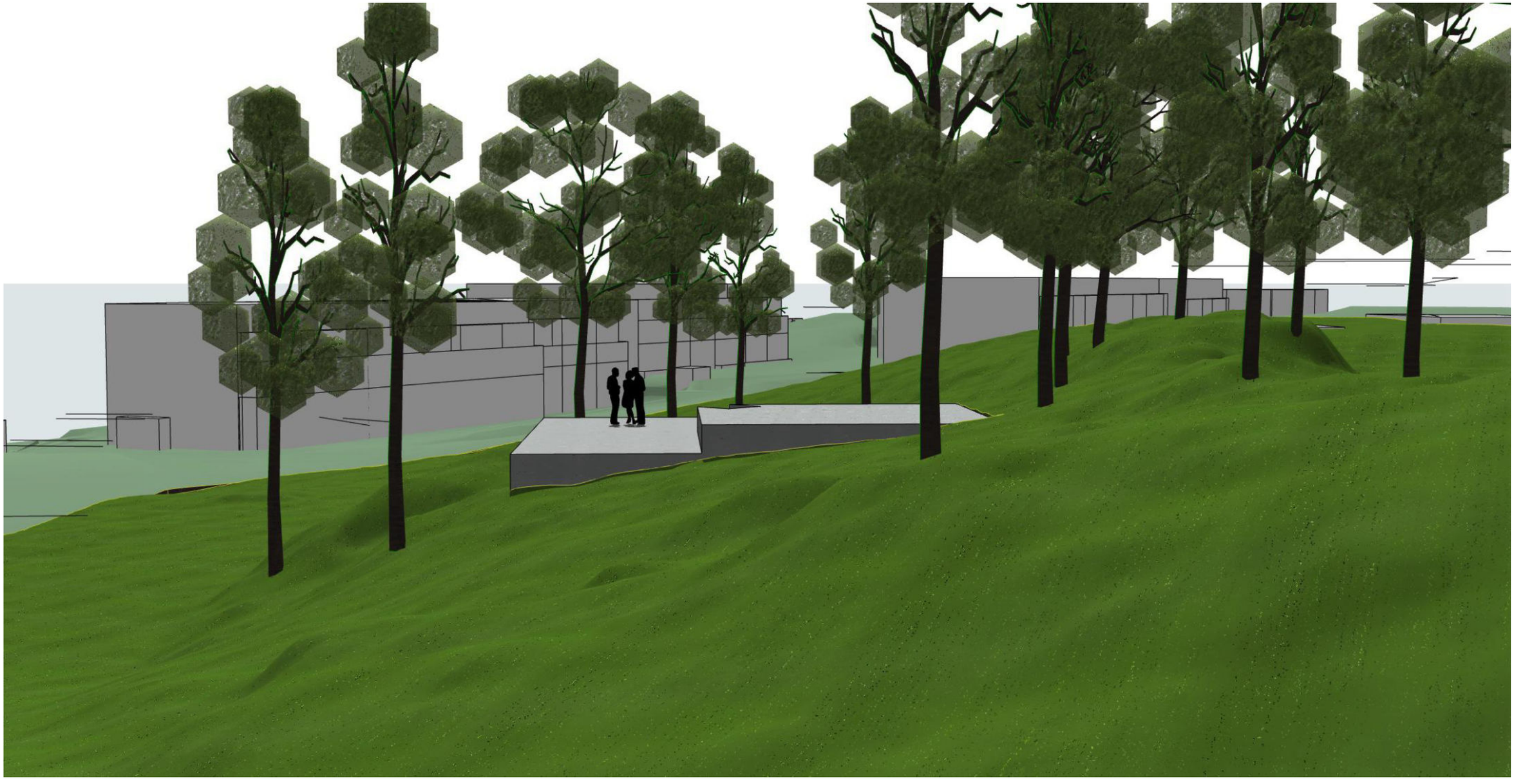
Prosjekterende:
Arktektgruppen CUBUS AS
Halfdan Kjerulfsgate 4, 5017 Bergen
55 21 44 00 office@arkcubus.no
ARKITEKTGRUPPEN CUBUS

Tegning
Skisse - platting

N

Prosjektnr..	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr..	Mål:	Tegningsnr..
	06.05.26	**123/274**		
Fase. **Skisse**	Sign.. MSA	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

Vedlegg
Vinkel 1.pdf



Prosjekt:
Brønndalen borettslag - platting

Tiltakshaver:
Brønndalen borettslag
Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord

Prosjekterende:
Arktektgruppen CUBUS AS
Halfdan Kjerulfsgate 4, 5017 Bergen
55 21 44 00 office@arkcubus.no

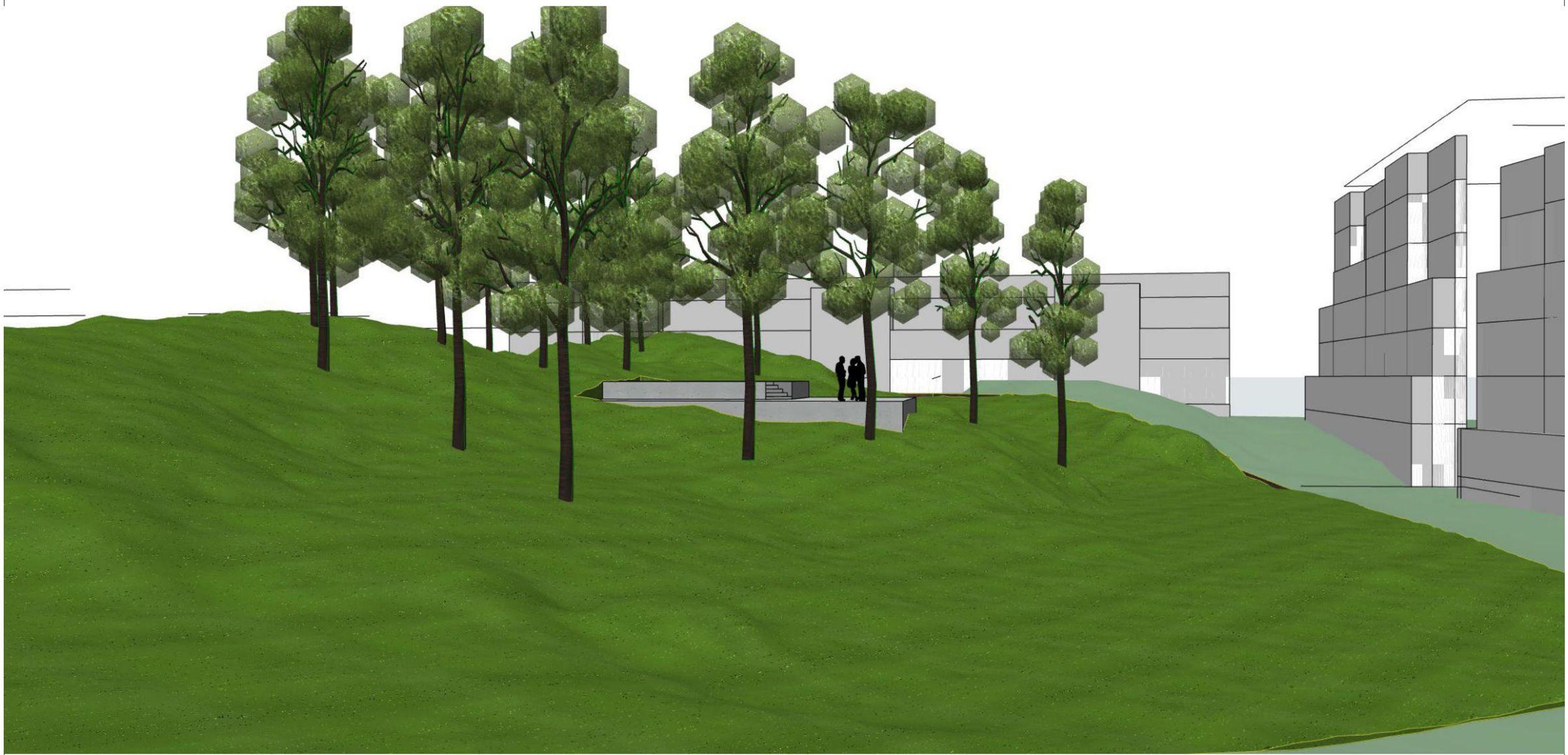
ARKITEKTGRUPPEN CUBUS

Tegning
Skisse - platting

N

Prosjektnr..	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr..	Mål:	Tegningsnr..
	06.05.26	**123/274**		
Fase. **Skisse**	Sign.. MSA	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

Vedlegg 1 Vinkel 2.pdf



Prosjekt:
Brønndalen borettslag - platting

Tiltakshaver:
Brønndalen borettslag
Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord

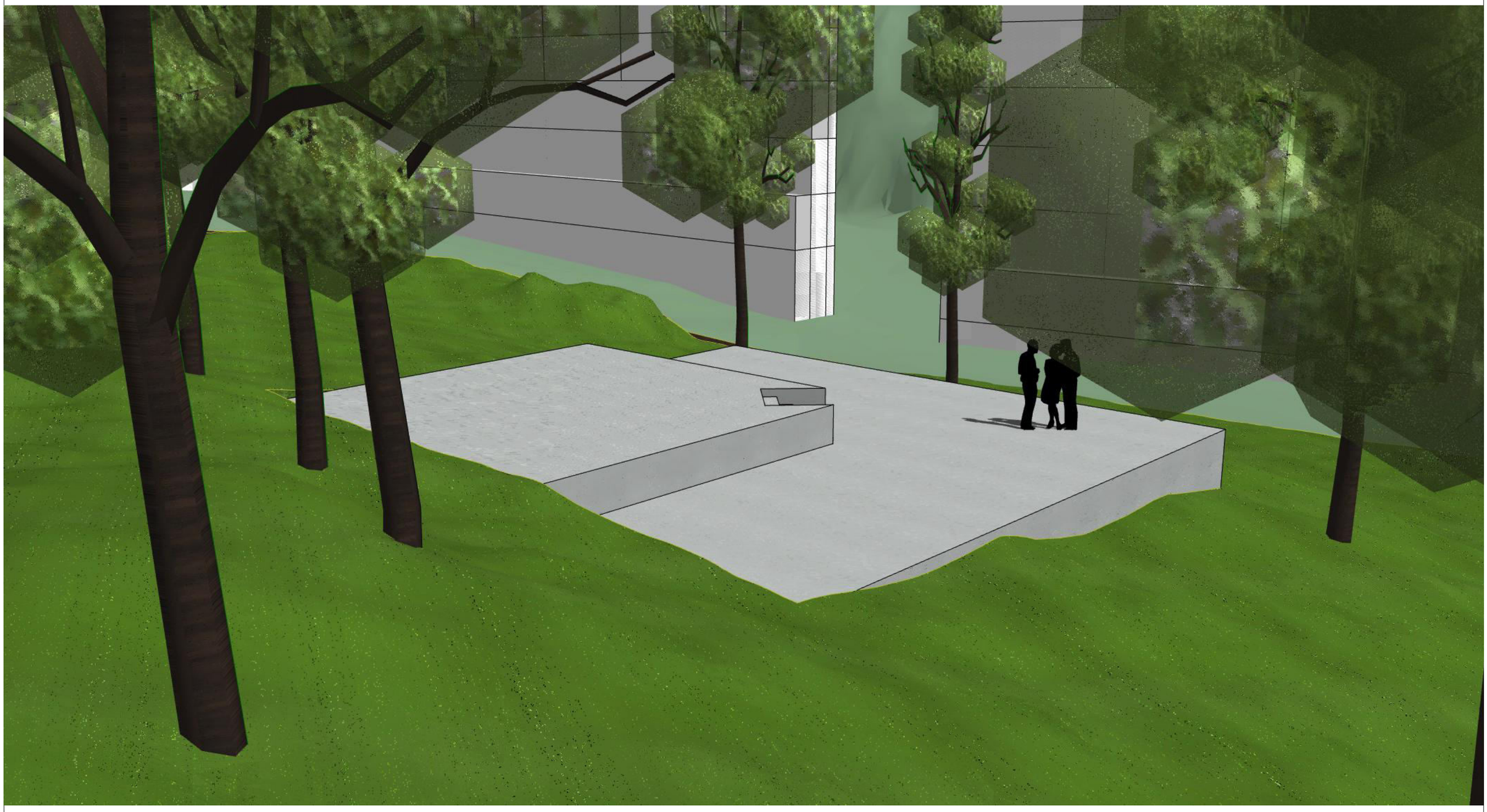
Prosjekterende:
Arktektgruppen CUBUS AS
Halfdan Kjerulfsgate 4, 5017 Bergen
55 21 44 00 office@arkcubus.no
ARKITEKTGRUPPEN CUBUS

Tegning
Skisse - platting

N

Prosjektnr..	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr..	Mål:	Tegningsnr..
	06.05.26	**123/274**		
Fase. **Skisse**	Sign.. MSA	Kontroll	Godkjent	Rev, ID

Vedlegg 4
Vinkel 3.pdf



Prosjekt:
Brønndalen borettslag - platting

Tiltakshaver:
Brønndalen borettslag
Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord

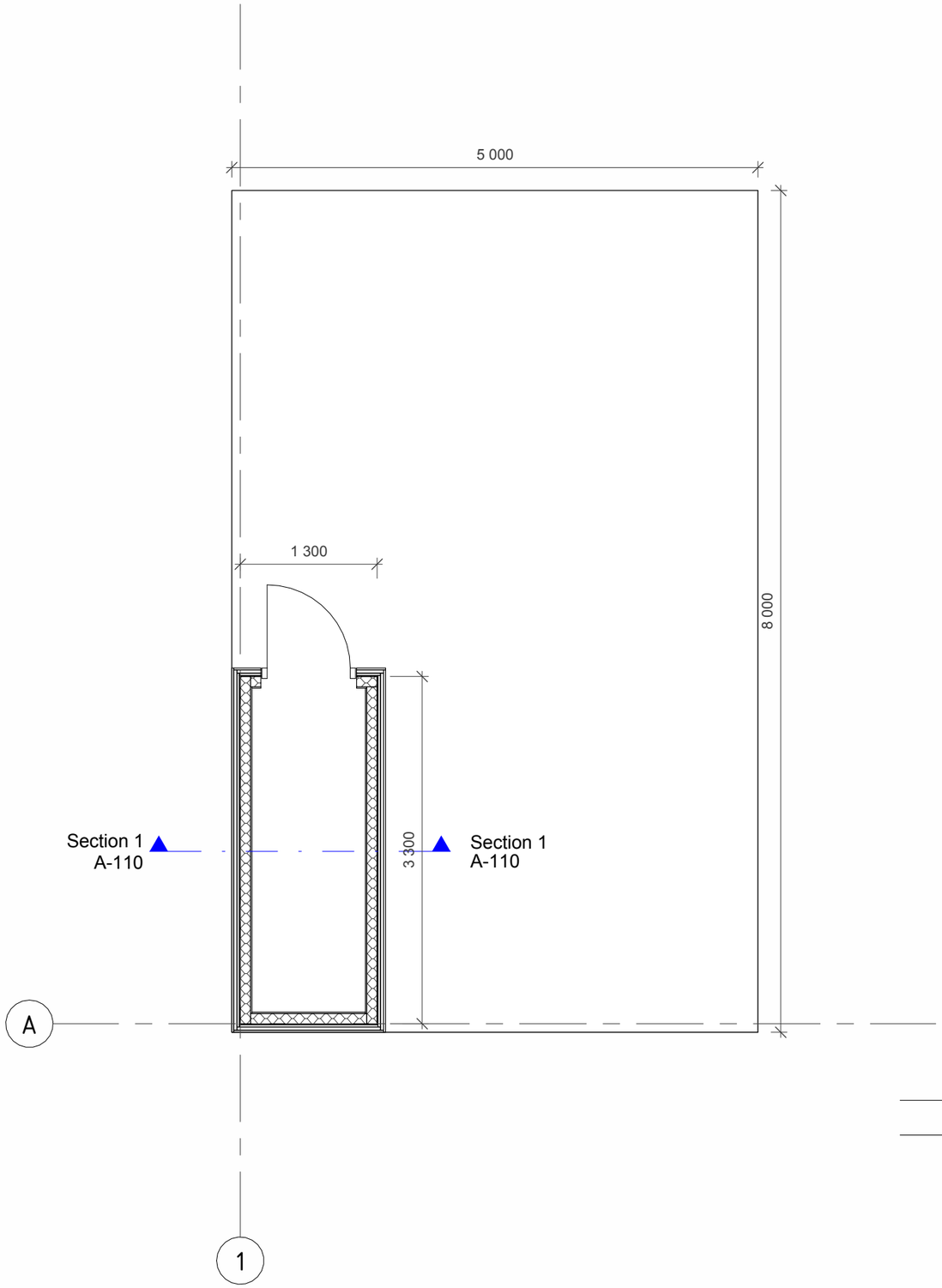
Prosjekterende:
Arktektgruppen CUBUS AS
Halfdan Kjerulfsgate 4, 5017 Bergen
55 21 44 00 office@arkcubus.no
ARKITEKTGRUPPEN CUBUS

Tegning
Skisse - platting

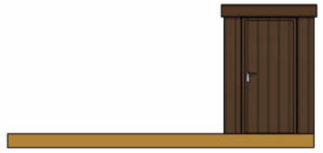
N

Prosjektnr..	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr..	Mål:	Tegningsnr..
	06.05.26	**123/274**		
Fase. **Skisse**	Sign.. MSA	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

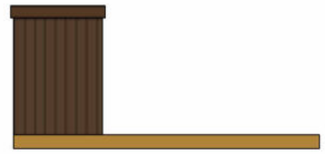
Vedlegg 4 Vinkel 4.pdf



100 Plan 1
1 : 50



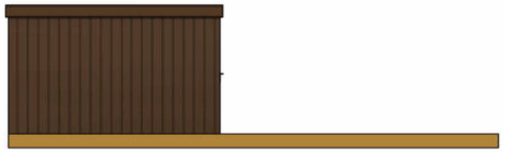
Nord
1 : 100



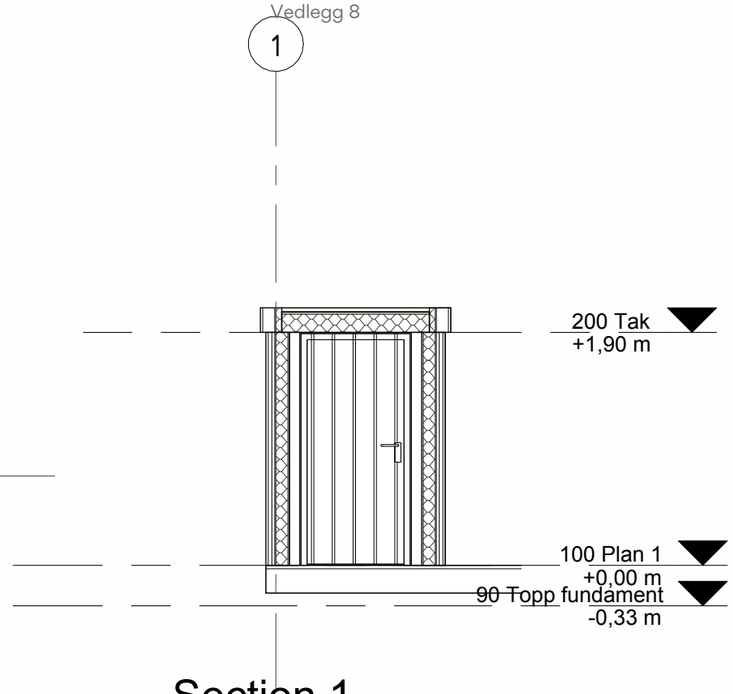
Sør
1 : 100



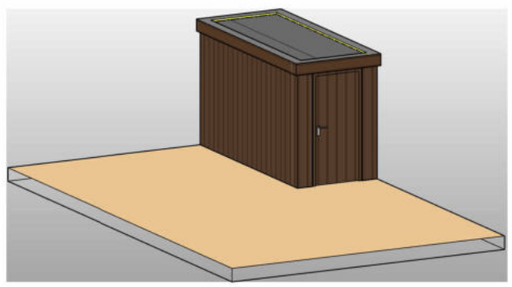
Vest
1 : 100



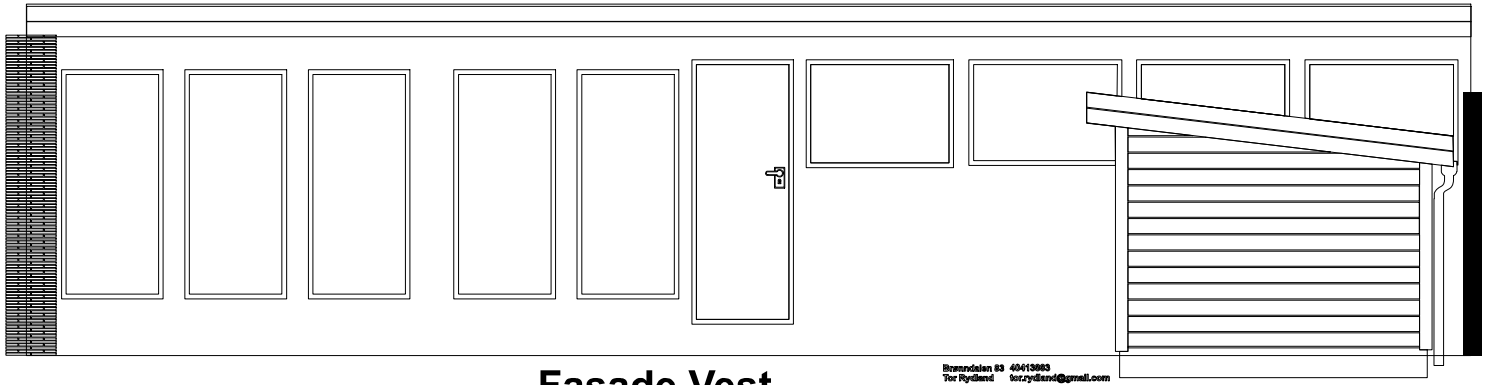
Øst
1 : 100



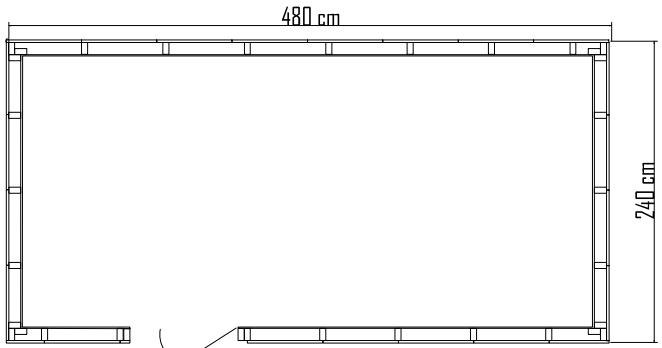
Section 1
1 : 50

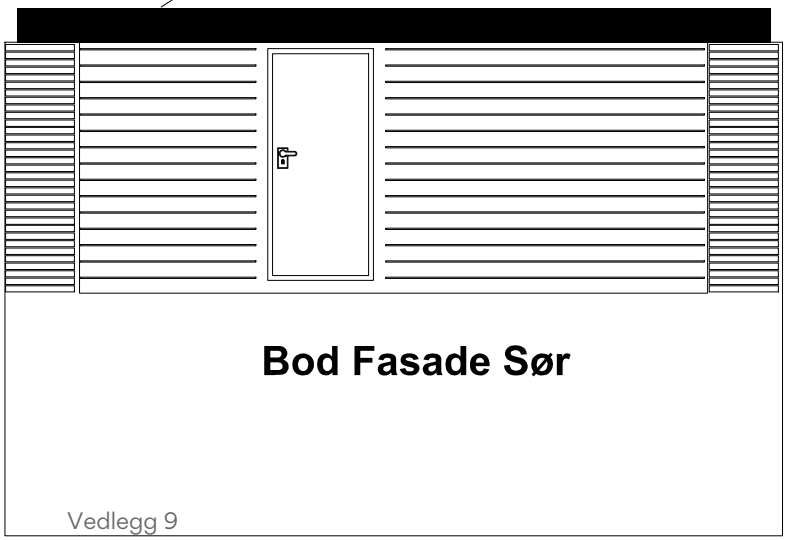


{3D}

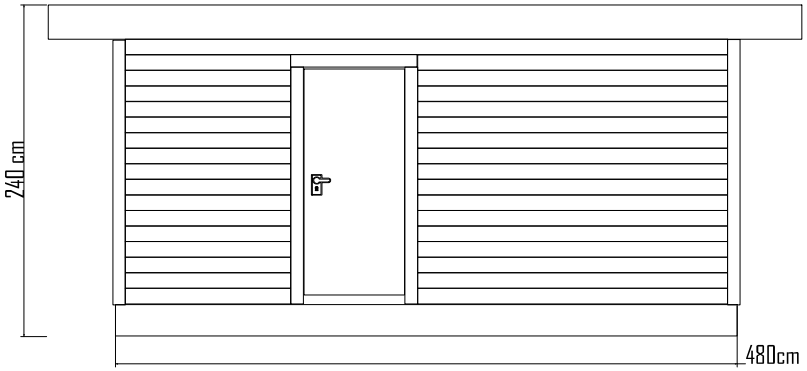


Fasade Vest

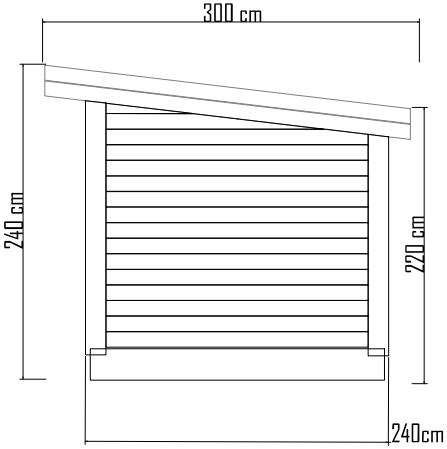




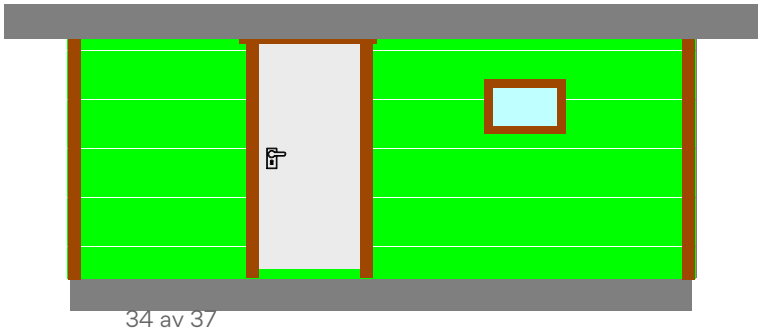
Bod Fasade Sør

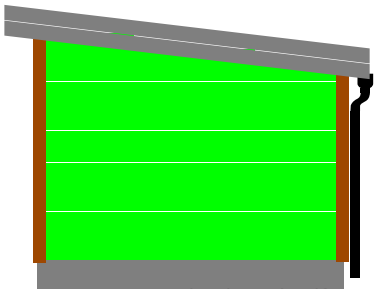


Bod Fasade Sør



Fasade Vest





Innstilling fra valgkomiteen 2026

Valgkomiteen har bestått av: Johan Fredrik Garmann, Bjørn Johannesen og Tone Helland Bjorøy.

Valg av nytt styre

Valgkomiteen har kommet til følgende innstilling:

Styreleder:	**Ingrid Bull Skarvatun***	**Gjenvalg**
	Børge Hansen	Ikke på valg
	Harald Rutle*	**Gjenvalg**
	Frode Liseth	Ikke på valg
	Ørjan Raknes Forthun	**Ny**

Varamedlemmer for 1år:
1) **Ole Bård Berg**
2) **Jostein Nyheim Øien**
3) **Rune Sandland**

Begrunnelsen fra valgkomiteen er bakgrunn, kompetanse, forståelse og interesse.

***Ingrid Bull Skarvatun:**
Leder i 15 år. Innstilt på nytt siden rørprosjektet IKKE er ferdig og overlevert. Hun innehar kompetansen og erfaringen som trengs for å lede borettslagets videre utvikling, samt at hun besitter viktig kompetanse ved en evt. rettssak mot Markhus/ Bobestyrer.

***Harald Rutle:**
Innstilt på nytt siden rørprosjektet IKKE er ferdig og overlevert. Han innehar kompetansen som trengs ved en evt rettsak med Markhus/ Bobestyrer.

Ørjan Raknes Forthun:
Han har bodd i borettslaget siden 2015.Han er siviløkonom fra NHH. Han har leder, økonomisk-, juridisk – og kommunikasjonskompetanse. Han er kommunedirektør i Askøy Kommune. Han har sittet som 1. varemedlem siste året, og han har vært med på alle styremøtene.

Ole Bård Berg:
Han har bodd i borettslaget siden 2015. Har bachelor i ledelse og utvikling, med faglig tyngde innen ledelse, organisering, tjenesteutvikling og samhandling. Han er leder for en bedrift med 5 ansatte.
Han har erfaring fra styrearbeid som nestleder i Hetlevikstaumen borettslag.

Jostein Nyheim Øien:
Han har bodd i borettslaget siden 2025.Har utdannelse fra sjøkrigsskolen med fordypning i ledelse samt elektro og automasjon. Han holder på med mastergrad i industriell økonomi med fordypning i prosjektledelse og risikostyring.

Rune Sandland:
Han har bodd i borettslaget siden 1996. Han har vært med i styret som nestleder og styremedlem, og de siste årene som vara-representant.

Valg av utsending til OBOS generalforsamling

Valgkomiteen innstiller Ingrid Bull Skarvatun, styreleder, som utsending, og
Børge Hansen, nestleder, som varautsending.

Johan Fredrik Garmann — Tone Helland Bjorøy — Bjørn Johannesen

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.05.26
Selskapsnummer: 6134 **Selskapsnavn:** BRØNNDALEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260224
Addresse	Brønndalen 80		
Postnr.	5176	Sted	LODDEFJORD
Selgers navn	Benedikte Karie Gjerde		
Selgers navn	Bjørnar Gjerde		

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?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
B K
B G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Rehabilitert i 2023 i regi av borretslaget

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 ved kopi:

Rehabilitert i 2023 i regi av borettslaget. Membran (MAPEI MAPEGUM WPS på vegg, MAPEGUAD WP 90 folie på gulv), fliser og fuger ble skiftet ut. Arbeid utført av Arthur J. Thorsen AS (murmester).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Smøremembran MAPEGUM WPS på vegg og MAPEGUAD WP 90 foliesystem på gulv, utført av murmester Arthur J. Thorsen AS i januar/februar 2023.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk skiftet i forbindelse med rehabilitering av bad i 2023.

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

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

Demontering og ny installasjon av el-anlegg på bad, inkludert varmekabel, ny kurs til ventilasjonsaggregat og trykkvakt. Utført av Bergen Elektro Team AS, januar 2023.

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:

Sjekkliste for utførelse og sluttkontroll fra Bergen Elektro Team AS, datert januar 2023. Dekker demontering, varmekabel, rørlegging, sluttkontroll og måleresultater.

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:

Ny rørsetting i forbindelse med rehabilitering av bad i 2023. Inkluderer rør-i-rør system, ny sisterne, vannpunkter og fordelerskap. Utført av Grevstad & Tvedt VVS AS, januar 2023.

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:

Sjekkliste for rørsetting fra Grevstad & Tvedt VVS AS med bildedokumentasjon, datert januar 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Grevstad & Tvedt VVS AS, januar 2023. Sjekkliste for rørsetting gjennomgått og godkjent av Christian Østebø.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik ble registrert ved kontrollen.

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

El-arbeider på bad utført av Bergen Elektro Team AS i januar 2023, i forbindelse med rehabilitering av bad. El-arbeider på kjøkken utført av Montera i 2025, inkludert nye kurser, komfyrvakt, stikkontakter og lampepunkt.

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:

El-arbeider på bad utført av Bergen Elektro Team AS i januar 2023, i forbindelse med rehabilitering av bad. El-arbeider på kjøkken utført av Montera i 2025, inkludert nye kurser, komfyrvakt, stikkontakter og lampepunkt.

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

Av hvem?:

Bergen Elektro Team AS utførte sluttkontroll og samsvarserklæring i januar 2023. Montera utførte sluttkontroll i 2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik ble registrert ved kontrollen.

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:

Nytt ventilasjonsanlegg montert i forbindelse med rehabilitering i 2023. Inkluderer ventilasjonsaggregat, kanaler, tillufts- og fraluftventiler, kjøkkenhette og innregulering. Utført av Bergen Luftteknikk AS i januar 2023.

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:

Sjekkliste for kanalanlegg og innregulering fra Bergen Luftteknikk AS, datert januar 2023. Inkluderer kontroll av kanaler, membran, ventiler, aggregat og oppstart.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Bergen Luftteknikk AS, januar 2023. Innregulering og sluttkontroll utført, ingen avvik registrert.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avvik registrert.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Sotrasambandet (ny firefelts rv. 555 med hengebro og tunneler) er under bygging i nærheten av eiendommen. Prosjektet er forsinket og forventes ikke ferdigstilt før tidligst 2027/2028.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget har en pågående sak mot Byggmester Markhus AS knyttet til byggefeil/mangler fra byggeprosessen.

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 iht. vilkår.

Dato 19.06.2026

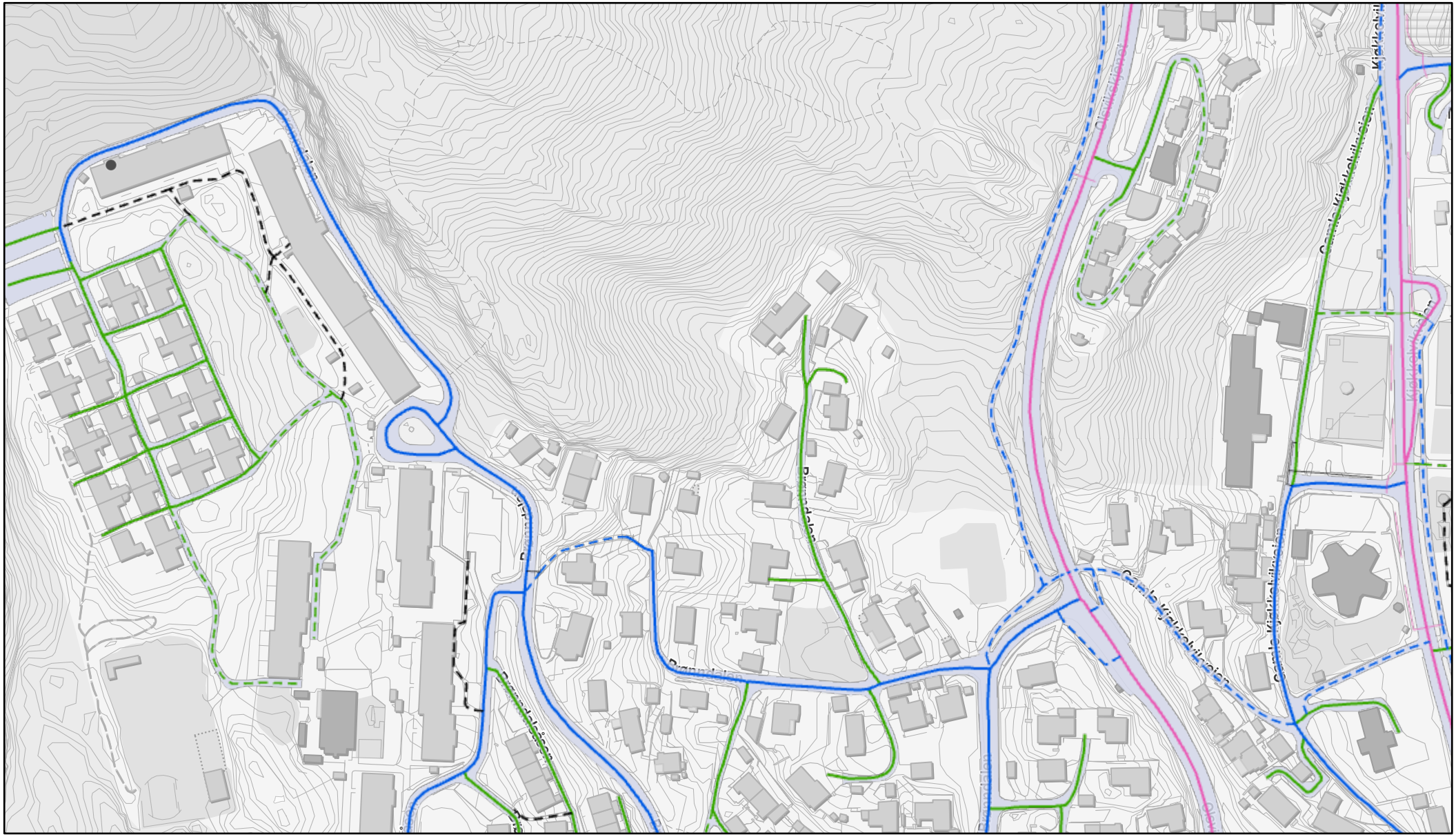
Signert av *Benedikte Karie Gjerde*

Signert av *Bjørnar Gjerde*

Initialer selger:
B K
B G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Basiskart Brønndalen 80



25.6.2026, 11:20:54

1:2,500

0 0.02 0.04 0.08 mi

0 0.03 0.07 0.13 km

Vegflate

Trapp

Trapp, ukategorisert

Fortau/gangfelt

Fortau, ukategorisert

Fortau, Fylkesveg

Gangfelt, ukategorisert

Gangfelt, Fylkesveg

Gangfelt, Kommunalveg

Gangfelt, Privat

Gang-/sykkelveg

Gang og sykkelveg, Kommunalveg

Gang og sykkelveg, Kommunalveg, tunnel

Gang og sykkelveg, Privat

Gangveg, ukategorisert

Gangveg, Privat

Veg

Enkelbilveg, Fylkesveg

Enkelbilveg, Kommunalveg

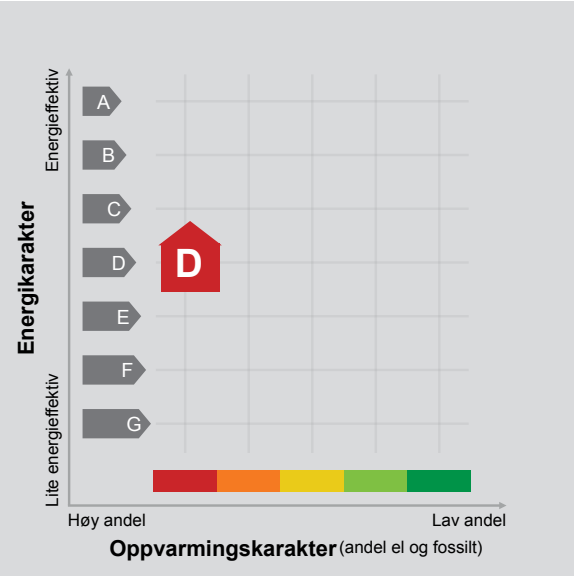
Enkelbilveg, Privat

Hentet fra Bergenskart.no

© Kartverket, Geovekst, kommuner, OSM og Geodata AS. For bruk av kart i trykte og digitale publikasjoner ta kontakt med Bergen Kommune v/ Plan og Bygningsetaten. Informasjon om vann og avløp må ansees som orienterende.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BRØNNDALEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	5176
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139814169
Merkenummer	Energiattest-2025-222143
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Brønndalen 80	139814169	H0204	0	0	343
Brønndalen 80	139814169	H0304	0	0	355

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1976

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	71 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	93 m²
Totalt BRA	93 m²
Oppvarmet luftvolum	223 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	153,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)

Dato for beregning	18.1.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	66,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	132,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 066 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	140,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 685 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	129,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 021 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 066 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 066 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

BRØNNDALEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER FOR LAVBLOKKER OG HØYBLOKKEN

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareal og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Borettslaget skal være et godt og trygt sted å bo. Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg overfor deg.

I tillegg gjelder egne ordensregler for parkering, bruk av garasjene, husdyrhold, og bruksoverlating i borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av sin husstand, og besøkende som han gir tilgang til eiendommen. Bestemmelsene i ordensreglene er en del av vedtektene for borettslaget. Jfr. Vedtektene pkt. 6.

1. Tøy må ikke henges til tørk i høyde over altanrekkverket. For tørking av klær på terrassen, kan en benytte tørkestativ (ca. 1 m). Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper og sengetøy på terrassen, i trappeoppganger eller igjennom vinduer. Lufting av sengetøy er kun tillatt på terrassen under rekkverk høyde. Det er heller ikke tillatt å bruke terrassen som lagringsplass.

2. Beboerne må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg o.l. må kun benyttes hensynsfullt og avdempet. Etter kl. 22.00 skal det være ro, så vel ute og inne. Lek i oppganger og fellesganger er ikke tillatt. Boring og banking skal ikke foregå etter kl. 21.00 på hverdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager. Banking og boring på helligdager og søndager er ikke tillatt. (1 mai og 17. mai eks).

3. Ytterdørene i blokkene skal til enhver tid være lukket

4. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut i felles ganger, da matlukt og dårlig lukt kan sjenere nabo beboerne.

5. Grilling med elektrisk grill og gassgrill tillatt. Det er ikke lov å grille med kullgrill eller engangsgriller. (mer info om grilling på borettslagets hjemmeside)

6. Sykler, kjelker/akebrett, ski utstyr og barnevogner skal ikke hensettes i felles ganger. Dette skal henholdsvis settes i egne barnevogns rom og i sykkel boder, eller i boder tilhørende leiligheten. Gjester kan også gis tillatelse til å benytte barnevogns rom til plassering av barnevogner, etter henvisning fra beboer.

7. Alt husholdningsavfall skal pakkes i plastposer, knytt igjen, og kastes i nedkastene til boss-suget. Hensetning av boss og gjenstander er ikke tillatt, (sko, støvler, våte klær, sykler etc.) da det skal være fri ferdsel i fellesgangene. For større gjenstander og boss, skal dette kastes i bosscontainere som blir satt ut etter datoer i Brønndalen sin års kalender og borettslagets hjemmeside. Det er satt ut egne containere for papir- og plastavfall og glass/metall. Ved overtredelse av dette påbudet vil ansvar bli gjort gjeldene, og kostnad for fjerning av gjenstander og boss blir tilført andelseier/beboer.

8. Beboer skal benytte tildelt garasjeplass. Hver beboer er ansvarlig for orden og renhold av den tildelte plass. (Jfr. ”Regler for parkering” og ”Regler for bruk og fremleie av garasjeplass i borettslaget”).

9. Fotballsparking og ballspill, skating, og bruk av rulleskøyter mellom blokkene, og på plenene er ikke tillatt. Det er også forbudt å bruke skateboard og rulleskøyter i oppganger og fellesganger.

10. Ekstra antenner/Parabol er ikke tillatt å montere. Borettslaget har kabel anlegg som er tilrettelagt i hver leilighet. Det er ikke tillatt å montere egne varmepumper til leiligheten.

11. Det er ikke lov å utøve hærverk på borett slagets eiendom. Samtlige beboere plikter å påse at hærverk blir hindret utført, og skal melde eventuelle skader, med navn på ansvarlige til styret, eller tillitsvalgte for den enkelte blokk. Alle klager og skader som blir meldt skal ha mer enn 1 underskrift, og skal gå igjennom tillitsvalgte

12. Leieboer må til enhver tid rette seg etter de påbud som SBBL og styret i Brønndalen borettslag gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen

13. Alle beboerne har ansvar for at rennene og ristene i nedløpet på terrassen blir rengjort, etter behov. Lekkasje fra overnevnte terrasse kan beboer selv bli gjort ansvarlig for.

14. Det er ikke tillatt å lage/sette opp hindringer på borettslagets fellesområder. Med dette menes at en ikke kan sette opp hekker og gjerder som blir til fysisk hindringer på fellesområde. Våre fellesområder er til fri benyttelse og bruk av alle beboerne i laget.

Styret kan fremme forslag om endring av ordensreglene, dersom behovet tilsier det, men ikke uten skriftlig varsel om dette. Ordensreglene erstatter tidligere utleverte husordensregler, og gjelder for lavblokker og høyblokken.

Nabolagsprofil

Brønndalen 80 - Nabolaget Brønndalen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Brønndalen Linje 24, 40	4 min 0.3 km
Storavatnet terminal Totalt 25 ulike linjer	19 min 1.7 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	11 min 7.1 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	13 min 9.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 10.6 km

Skoler

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	23 min 1.8 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min 6.5 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylkesko...	23 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

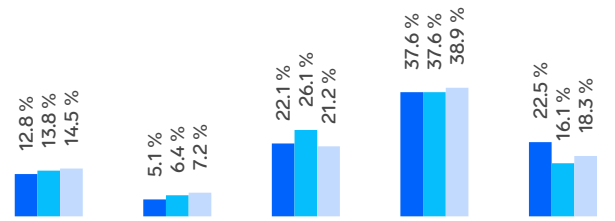
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brønndalen	1 213	620
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brønndalen barnehage (0-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Kjøkkelvik barnehage (0-5 år) 79 barn	11 min 1 km
Grøntulien barnehage (0-5 år) 39 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Joker Brønndalen Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Kjøkkelvik PostNord	22 min 1.9 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

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Brønndalen Ballbinge/basketfelt Ballspill	4 min 0.4 km	
Brønndalen/Olsvikskjenet balløkke Ballspill	8 min 0.7 km	
In Shape	17 min	
EVO Godvik	5 min	

Boligmasse

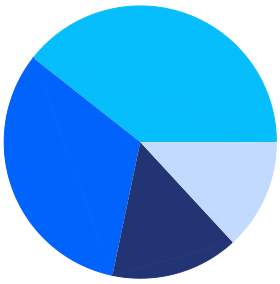


- 23% enebolig
- 12% rekkehus
- 54% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

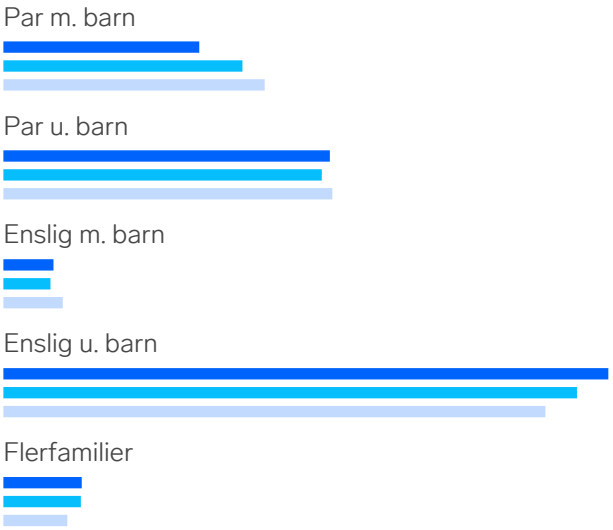
Vestkanten Storsenter	6 min
Apotek 1 Olsvik	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 15% 16-18 år

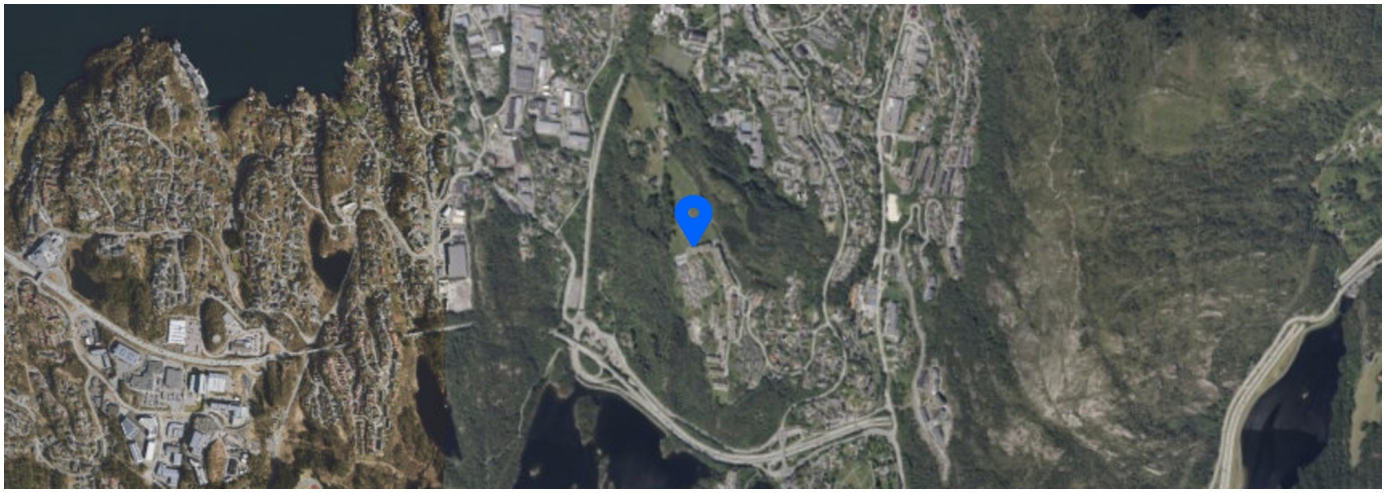
Familiesammensetning

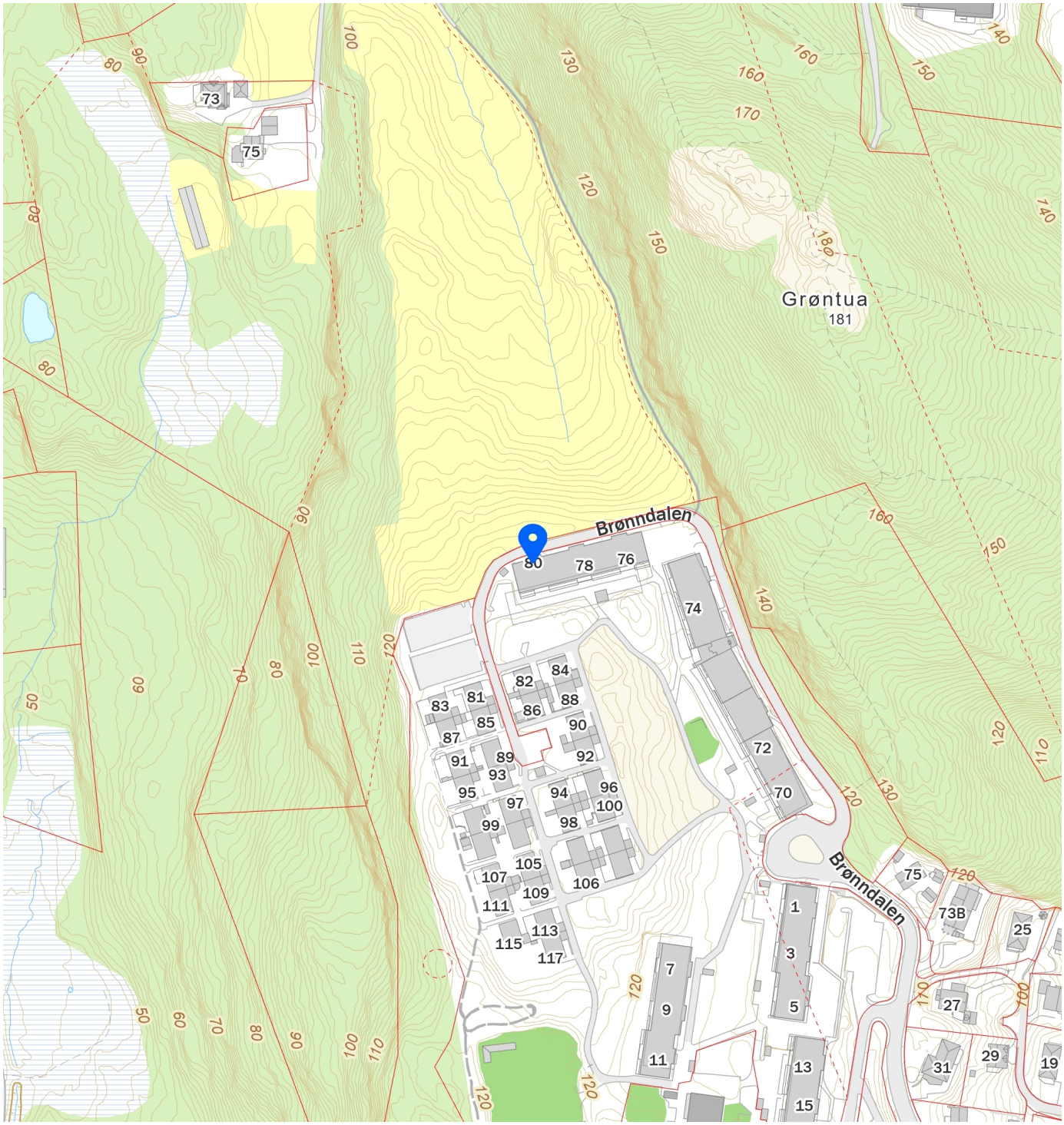


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 123/274/0/0
Utlistet 22. juni 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
260288306	Grunneiendom	0	Ja	84 368,2 m²	Usikker	Noen fiktive grenser	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3390000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, BRØNNDALEN 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.08.1974		96,7 %
3360000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, BRØNNDALEN, REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.06.1973		0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3360004	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 97 OG 271, BRØNNDALEN OMRÅDE 3, LODDEFJORD NORD/OLSVIK	190610888	11.11.1986

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,5 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	75,2 %
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	1,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	30,5 %
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	27,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
61800000	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 85 M.FL., KOMMUNEDELPLAN RV 555 STORAVATNET - LIAVATNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.2015	3,4 %

Hensynssoner i kommunedelplan

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Hensynssone	Dekningsgrad
61800000	KpBåndleggingSone	H710	710 - Båndlegging	3,4 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3365200	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 3, BRØNNDALEN, FELT 2 OG 3	3	-
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
60730000	35	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 7 MFL., FAGERDALEN	2	202220429
71810000	35	Laksevåg. Gnr. 123, bnr. 214, 629 mfl., Storavatnet bussanlegg	1	202417765
64550000	34	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR	3	201636271

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
123/283	139575482-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	10.03.2021	202105393

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 22. juni 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: 123/274
Dato: 22.06.2026 Adresse: Brønndalen 80 m.fl.

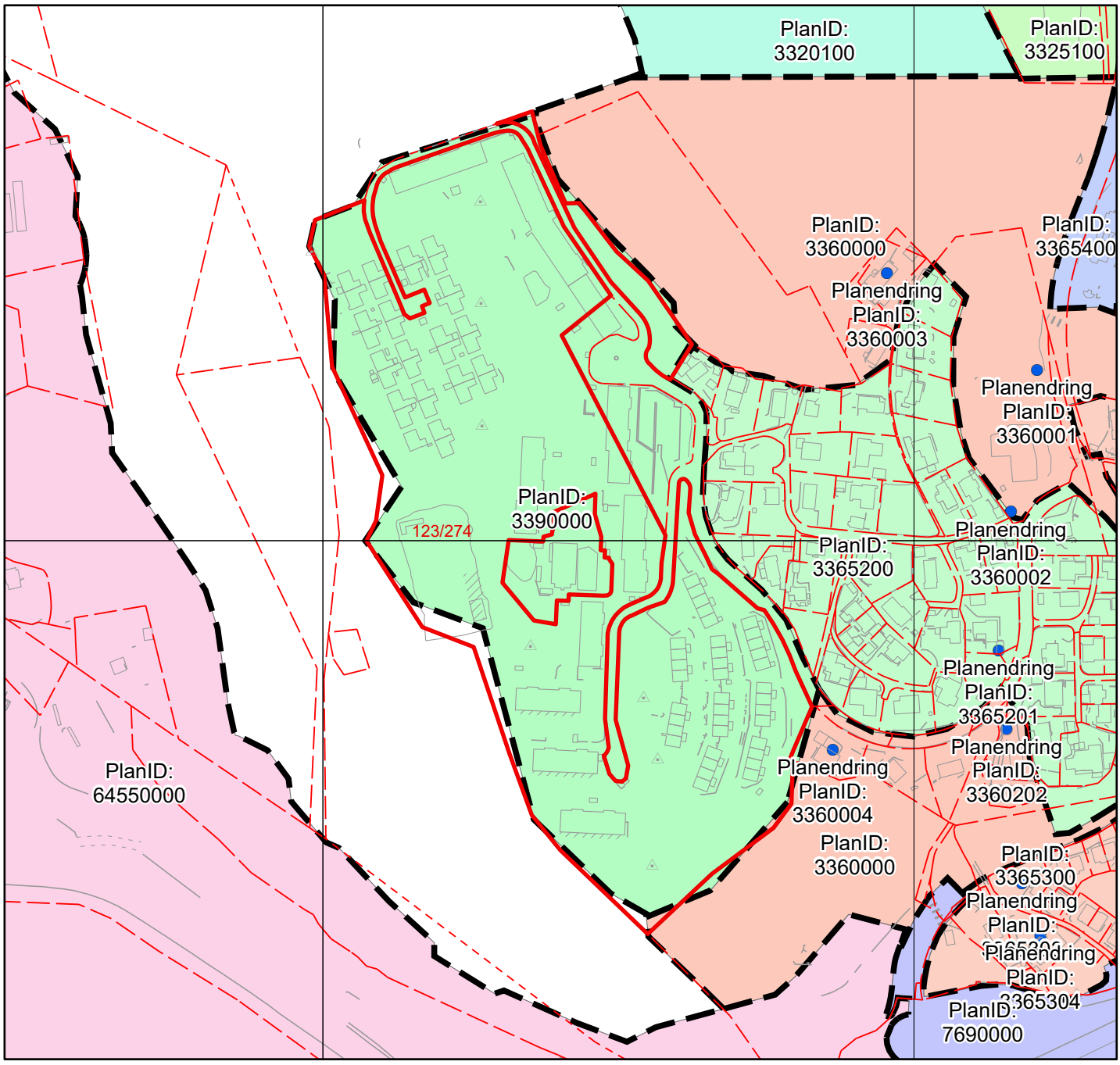
N

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): 3390000, 3360000

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

Eiendomsflate



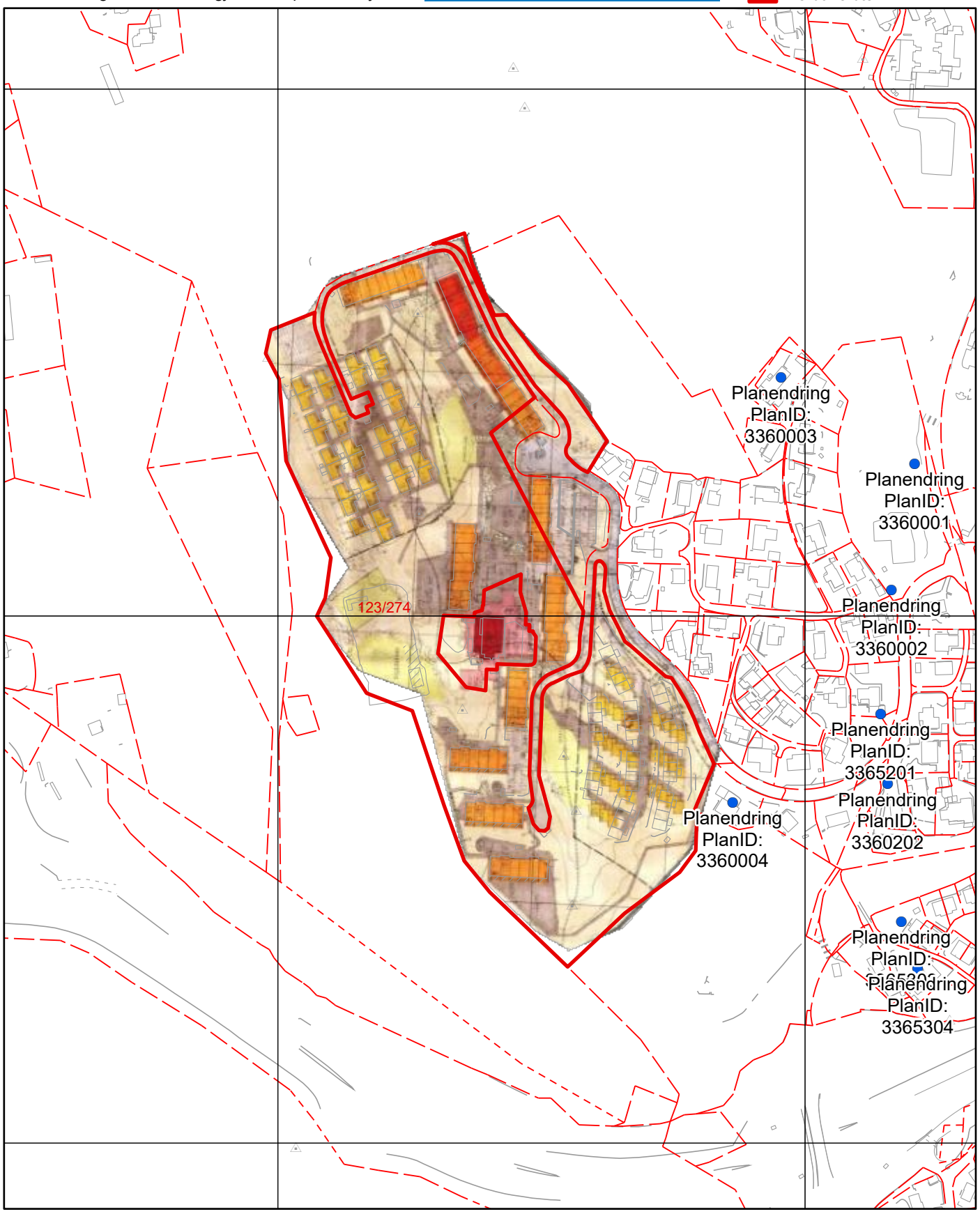
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/274
Dato: 22.06.2026 Adresse: Brønndalen 80 m.fl.

PlanID(er): 3390000, 3360000

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



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

R. 4. 33

TEGNFORKLARING.

ANGIVELSE	FORKLARING.
GRENSER:	
	PLANENS BEGRENSNINGSLINJE
	OMRÅDE GRENSE
TRAFFIKKOMRÅDE:	
	OFFENTLIG VEI OG FORTAU
ANDRE BESTEMMELSER:	
	FELLES ADKOMST VEI OG PARKERING
	FELLES GANGVEI / OPPHOLDSAREAL / FORTAU
	ANDRE FELLES AREAL FOR BOLIGOMRÅDET
	FELLES LEKEPLASSER / BALLPLASSER
	REKKEHUS 1. OG 2 ETG.
	EKSISTERENDE BEBYGGELS SOM BORT-REGULERES.
	BOLIG BLOKKER 3 ETG.
	BOLIG BLOKKER INNTIL 7 ETG.
	BOLIG BLOKKER " 10 ETG.
	BARNE SKOLE
	SKOLEPLASS / SKOLEHAGE

FYLKESMANNEN I HORDALAND
UTBYGGINGSAVDELINGA
02096 - 1. 8. 74
SAKSB. | ARKIV

BRÖNNDALEN Felt I
Bebyggelsesplan

Plan. LM
Tegn. RS
Dato 21-2 1974

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål:
Arkiv nr. L2
Tegn. nr.
Rev.

Bilag 2

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 17. des. 1973

C	3	R2 AKSER. 6.6 M/PARK. 10/SNUDD BALLPLASS	TS	20-11-73	
B	2	R1. REG./ PARK. B1-B3/SNUPL. R2	TS	8-11-73	
A	1	KOTEHØYD. +B1 PLASERING	JS	15-6-73	
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO	

BRØNNDALEN
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG
ANMELDELSS TEGNING
FELT I
M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 91005
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

BEBYGGELSESPLAN
MÅL 1:1000 SIGN. JS/GS KONT.
DATO 14-5-73
SAK NR. 332 TEGN. NR. 1.002 REV. C

Kommuneplanens arealdel

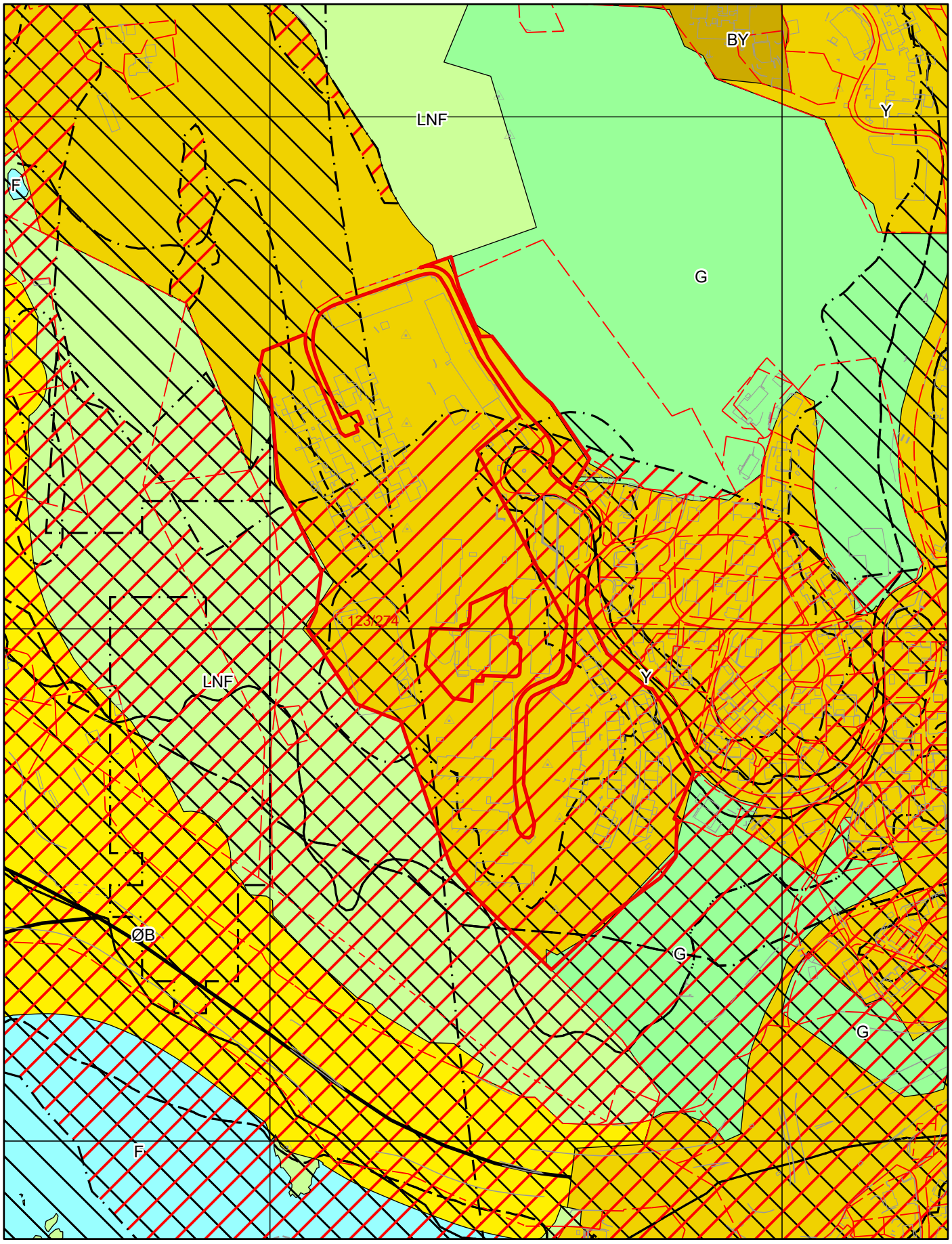
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 22.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 123/274
Adresse: Brønndalen 80 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Hovedvei

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

Protokoll til årsmøte 2025 for BRØNNDALEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950670894
Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:00, Kultursalen på Vannkanten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 91
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 24

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret forslår André Teigen til å lede møte.

> **Forslag til vedtak:**
> André Teigen
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

67 stemmer + 24 fullmakter= 91 stemmeberettige.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne og 2 tellekorps.

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Protokollfører og protokollvitner:

Ketil Jacobsen velges som protokollfører. Rolf Hardig og Lindis Haavik er protokollvitner.

Velges 2 stk. til tellekorps.

Johan Fredrik Garmann og Tone H. Bjorøy er valgt til tellekorps.

> **Forslag til vedtak:**
> Fører av protokoll, protokollvitner og tellekorps velges på møte.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret, miljøgruppen, og tilitsvalgte i borettslaget foreslås satt til kr 2200 pr andel.

Vi viser til vedlegg fra Bank Advisor.

Styrets innstilling
Vi tilslutter oss forslaget fra BankAdvisor, som har undersøkt tilsvarende borettslag i Norge. Ut i fra dette så finner vi det hensiktsmessig om å øke honorar.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vi ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honorar.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag 1600,- KPI

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Fremmet av: Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

I forbindelse med rør- og ventilasjonsprosjektet så ble en rekke andelseiere pålagt av borettslaget å framleie sin garasjeplass til Markhus. I «avtalen» framgikk det at Markus hadde blitt enige om dette med borettslaget, og avtaledokumentet hadde både Markhus' og borettslagets logo. Plassene skulle brukes som riggplass og arbeidsareal, og ville spare borettslaget for ekstrakostnader for eventuell leie av andre riggarealer ved bruk av

f.eks. flyttbare modulløsninger. Markhus skulle betale en forhåndsdefinert leie til andelseier, samt kompensere for eventuelle utgifter til ladepunkt fra Aneo Mobility på garasjeplassen. Ved ferdigstilling av prosjektet var Markhus under rekonstruksjon og en rekke andelseiere som hadde blitt pålagt å framleie garasjeplass fikk da ikke dekket det som den pålagte avtalen beskrev. I tillegg hadde andelseierne i den aktuelle framleieperioden betalt egen leie til borettslaget for garasjeplassene, og eventuelt hatt merutgifter både for eget ladepunkt og elbillading på ladestasjoner. Gjennom dette har disse andelseierne tatt en økonomisk «ekstrabelastning» til gode for samtlige andelseiere.

Styrets innstilling
Dette er en sak mellom andelseier og Markhus.

> **Forslag til vedtak:**
> Brønndalen Borettslag tar på seg forpliktelsene som de i samarbeid med Markus hadde utarbeidet og pålagt de aktuelle andelseierne. Borettslaget utbetaler de avtalefestede kompensasjonene for leie, og eventuelt utgift til ladepunkt, til andelseiere som ikke har fått oppgjør fra Markhus.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.

Jeg ønsker å foreslå en endring i garasjereglene våre. Per i dag heter det: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul – samt takgrind – når dette ikke er til hinder for andre."

Jeg foreslår at vi endrer dette til å inkludere sykkelstativ også. Den nye regelen vil da lyde: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre."

Jeg mener dette vil være en praktisk oppdatering som vil være til nytte for mange av oss. Takk for at dere vurderer dette forslaget.

Styrets innstilling
Styret innstiller til følgende tekst "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre, sykkelen plasseres i sykkelbod"

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Den nye regelen vil da lyde: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre."
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre, sykkelen plasseres i sykkelbod"
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419

Fremmet av: Frode Fauskanger L-419

Andel L- 419 søker generalforsamling om å få bygget bod.

Styrets innstilling
Boden som er søkt om er på felles eiet tomt der andelseier har særbruksrett.
Vedlikeholdet av bodene er andelseier sitt ansvar.

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

> **Forslag til vedtak:**
> Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419 godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423

Fremmet av: L-423

Andel L- 423 søker generalforsamling om å få bygget bod.

Styrets innstilling
Boden som er søkt om er på felles eiet tomt der andelseier har særbruksrett. Vedlikeholdet av bodene er andelseier sitt ansvar.

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

> **Forslag til vedtak:**
> Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423 godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]

Det har over tid vært utført små vedlikeholdsarbeider på fasaden i R-1 feltet, men når det kommet til et punkt i vedlikeholds syklusen der vi må ta større grep for å få boligmassen opp på et akseptabelt nivå. Små vedlikeholdsarbeider vil ikke være hensiktsmessig lengre.

Styret har engasjert Rambøll til å se over byggene og komme med forslag til utbedring for å komme opp til et akseptabelt nivå.

Styret viser til § 5-2 Borettslaget vedlikeholdtsplikt i vedtektene.

Forslaget innbefatter følgende arbeidsoppgaver: Skiftning av alle kledningsbord, bytte ut alle vinduer til 3 lags vinduer, skifte ytterdør og skifte terrassedør.

Det vil også bli montert en 6 mm Cembrit-plate nederst på veggen for å beskytte byggverket fra fukt.

Vinduer, terrassedører, og ytterdører som er av nyere dato vil ikke bli byttet.

Prosjekt budsjett er satt til kr 22 000 000,- inkl.mva.
Oppstart av fasadevedlikehold vil bli etter fellesferien.

> **Forslag til vedtak:**
> Dette er en informasjonssak. Styret har et vedlikeholdsansvar.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Driftsbygget

Styret har tatt opp saken om driftsbygg tidligere.

Styret i Brønndalen borettslag viser til generalforsamlingsvedtak sak 4-i ekstra ordinær generalforsamling

2021. Der det ble godkjent driftsbygg.

Styret har jobbet med å få driftsbygget på plass, men det har oppstått flere uforutsett hendelser. Det er blitt funnet urene masser i grunnen og har måtte gjøre vesentlige og kostbare tiltak for å få fjernet massene.

Totale kostnader for driftsbygget 2 968 641,-

Det er også funnet urene masser under eksisterende garasje, og for å unngå å måtte river garasjen og fjerne masse, så måtte driftsbygget/grendehuset tegnes om på nytt med tilknytning mellom byggene.

Brønndalen borettslag trenger lagringsplass for verktøy, maskiner og materialer, beboere trenger et forsamlingslokale.

Vi har allerede hatt kostnader med å legge frem vann, avløp, strøm og fiber, Samt behandlet de urene massen og ferdigstilt tomten, så mener vi at vi bør ferdigstille bygget.

Alt dette er med å påvirke de totale kostnadene, og borettslaget har bedd Rambøll om å lage et estimat på bygget.

Rambøll har estimert kostnaden til inntil 16 000 000,- for å ferdigstille bygget.

Med bakgrunn i det ovenstående samt at det vil være fordyrende å utsette prosjektet ber styret generalforsamlingen om fullmakt til å ferdigstille driftsbygget prosjekter innenfor de tidligere gitte rammer, dvs innenfor de lånerammen som er satt for selve rørprosjektet.

Forslaget ble nedstemt.

Styret har igjen bedd Rambøll gjøre en kostnad analyse av driftsbygget og kommet frem til en kostnad på kr 14 715 295,- for å ferdigstille byggget slik det fremkommer.

Hovedfokuset til styret er at vi trenger et større driftsbygg for maskinparken og lagring av stillaser, verktøy og liknende.

Styret tenkte i samme omgang, så kan vi flytte hele driften inn i lokalet, og leie ut eller selge styrekontoret. Eller gjøre styrekontoret om til et treningslokalet, som beboere kan benytte for en et lite månedskostnad. Det vil fremme helsen til andelseiere og vil være en sosial møteplass.

Vi kan også da få større møtelokaler slik at, når vi har infomøter, kan invitere hele blokken, eller hele rekkhusfeltene. Samt det vil være mulighet for andeleiere til å leie lokalet til forskjellige arrangementer, som ikke bryter med husordensreglene.

Styrets innstilling
Styret mener at vi bør bygge driftsbygget da vi allerede har utført grunnarbeid, lagt bort vann/avløp, og strøm. Det er et stort behov for bygget.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Driftsbygning ferdigstilles som beskrevet i saken.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag- Styret gies ikke anledning til å bruke ytterligere penger på utredning av et mulig kombinasjonsbygg (Kontor/selskapslokalet) Garasje/lager er akseptert.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. ANEO. [Informasjon sak]

Informasjon til årsmøtet – Status for ladesaken (Aneo)

Bakgrunn og utvikling:

Vårt borettslag/sameie inngikk tidligere avtale med Ohmia Charging (nå Aneo) om etablering av elbillading. Avtalen ble markedsført som forutsigbar og rettferdig, med fast pris, null binding for beboere og full inkludering av strøm og nettleie.

I 2024 endret Aneo ensidig prismodellen. Den tidligere faste månedsprisen ble erstattet med et todelt opplegg: abonnement + strøm til spotpris. Dette har medført betydelige økninger i ladeutgifter for mange beboere. Endringene ble i flere tilfeller dårlig eller ikke i det hele tatt kommunisert – verken til beboere eller styret.

Felles innsats og fremdrift:

Endringene utløste stor frustrasjon blant mange borettslag og sameier i Bergen. Vi dannet derfor Ladegruppen, en sammenslutning som nå teller rundt 30 boliglag.

Gjennom Ladegruppen har vi:

• **Engasjert advokat** som har gjennomgått avtalene og vilkårene. Foreløpig vurdering er at **vi står sterkt juridisk** dersom vi ønsker å forfølge saken rettslig.

• **Fremstått som en samlet front i møte med Aneo,** men opplever selskapet som lite villig til reell dialog eller til å imøtekomme krav om rettferdige vilkår.

• Åpnet opp for at borettslag og sameier fra **hele Norge** kan slutte seg til gruppen for å styrke forhandlingsposisjonen frem mot et eventuelt søksmål eller leverandørbytte.

Tre mulige veier videre:

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

1. **Bytte leverandør:** Flere lag har allerede startet dialog med alternative selskaper.

2. Stevne Aneo: Ladegruppen vurderer nå å gå til søksmål for brudd på kontrakt og urimelige vilkår.

3. **Gjøre ingenting:** Dette innebærer at Aneos nye prismodell blir stående, og beboerne må dekke økte kostnader uten mottiltak.

Styrets innstilling
Styret følger saken tett, og vi deltar aktivt i Ladegruppen. Dersom saken krever konkrete beslutninger lokalt (for eksempel leverandørbytte eller rettslig skritt), vil dette bli tatt opp til behandling på årsmøte eller i ekstraordinært møte

Forslag til vedtak:
Styret jobber videre med bedre vilkår for borettslaget.

✓ **Vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Børge Hansen
Frode Liseth

Følgende stilte til valg:
Børge Hansen
Frode Liseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Astrid Dalland
Ørjan Raknes Forthun
Rune Sandland

Følgende stilte til valg:
Astrid Dalland
Ørjan Raknes Forthun
Rune Sandland

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Bull Skarvatun

Følgende stilte til valg:
Ingrid Bull Skarvatun

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Børge Hansen

Følgende stilte til valg:
Børge Hansen

16. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone H Bjorøy
Per Michal Blytt

Johan Fredrik Garmann
Bjørn Johannesen

Følgende stilte til valg:
Tone H Bjorøy
Per Michal Blytt
Johan Fredrik Garmann
Bjørn Johannesen

Signering av protokoll:

Møteleder: André Teigen /S/
Protokollfører: Ketil Jacobsen /S/
Protokollvitne: Rolf Hardig /S/
Protokollvitne: Lindis Haavik /S/

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Brønndalen 80, 5176 LODDEFJORD

BERGEN kommune

gnr. 123, bnr. 274

Andelsnummer 355

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1240 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VZ5005

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

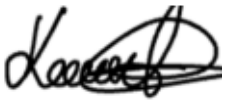
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

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
Fire-roms Aksjeleilighet.
Boligen ligger i byggets tredje etasje.
Bygget er oppført i 1975

Bod: Kjeller (2,7 m²)

Balkong: (15,7 m²)

Parkering: Parkering på fast biloppstillingsplass i felles, lukket garasjeanlegg.

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/betong konstruksjoner.
Utvendig bekledd med fasadeplater og
pusset/overflatebehandlet betong,

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

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre:
Fliser på gulv, panelplater, slette malte vegger og slett malt himling. Varmekabler i gulv.

Innvendig bod: (1,9 m²)
Fliser på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Toalett: (1,2 m²)
Fliser på gulv, panelplater, slette malte vegger og slett malt himling. Vegghengt toalett.

Bad: (6,3 m²)
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Varmekabler i gulv. Badet er innredet med:
Dusj m/glassvegger, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom: (11,5 m² 8,2 m² og 9,9 m²)
En-stavs laminat og tre-stavs parkett på gulv, tapet, slette malte vegger og slett malt himling.

Stue: (34,5 m²)
Tre-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Kjøkken: (10,6 m²)
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.
Kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

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

Det er montert Aquastop og komfyrvakt på kjøkkenet.

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på bad
- Varmekabler i entre
- Varmekabler på toalett
- Ellers elektrisk oppvarming.

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap på toalett. 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 boligens 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.

Beskrivelse av eiendommen

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.
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.

SPESIALROM Gå til side

Spesialrom som eksempelvis toalett, er visuelt vurdert. Vurderingen omfatter overflater på gulv, vegger og himling, samt sanitærutstyr og synlige rørføringer. Det er ikke utført destruktive inngrep, og skjulte konstruksjoner, rør og tettesjikt er ikke kontrollert.

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, 87 062,90 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

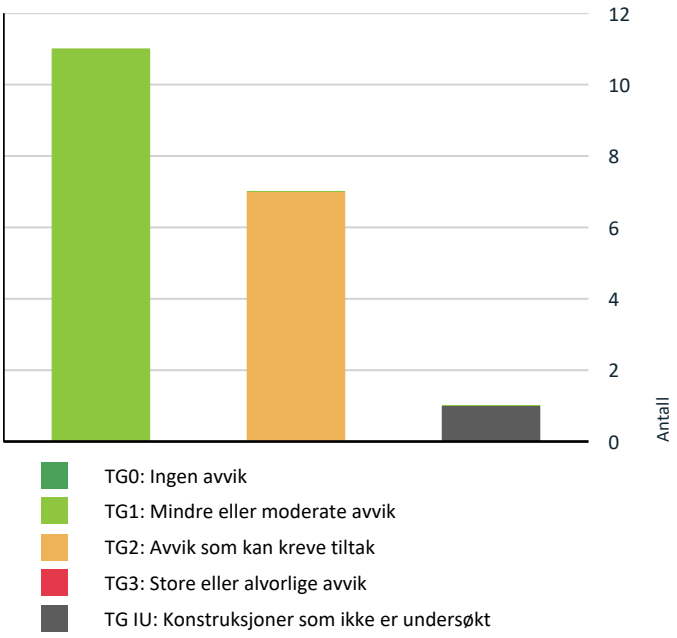
Tegninger foreløpig ikke mottatt

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Brønndalen 80, 5176 LODDEFJORD
Gnr 123 - Bnr 274
4601 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	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 > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1975

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har normal standard, ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.
Vinduer produsert i 2002
Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har malte treoverflater.
Det er registrert normal slitasje og værpåvirkning på enkelte vinduer, særlig i nedre del av karm og ramme hvor fuktbelastningen normalt er størst. Forholdet vurderes å være aldersrelatert og i tråd med forventet slitasje på malte trevinduer over tid.

Det ble ikke registrert tegn til råteskader ved befaringstidspunktet, men overflatene fremstår med behov for vedlikehold for å hindre videre nedbrytning av materialene.

På bakgrunn av alder og vedlikeholdsbehov gis vinduene tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket mot videre fuktbelastning og forlenge levetiden.







TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har malte treoverflater. Det er registrert normal slitasje og brukspåvirkning på døren, særlig i nedre del av dørblad og karm hvor belastningen normalt er størst. Forholdet vurderes å være aldersrelatert og i samsvar med forventet slitasje på malte tredører over tid.

Det ble ved befaring ikke registrert tegn til råteskader, men overflatene fremstår med behov for vedlikehold for å opprettholde beskyttelsen av treverket og hindre videre nedbrytning som følge av fukt og normal bruk.

På bakgrunn av alder og registrert vedlikeholdsbehov gis dørene tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket og bidra til å forlenge levetiden på dørene. Videre anbefales kontroll av beslag, hengsler og pakninger. Slitte eller harde pakninger bør skiftes ved behov for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Tilstandsrapport



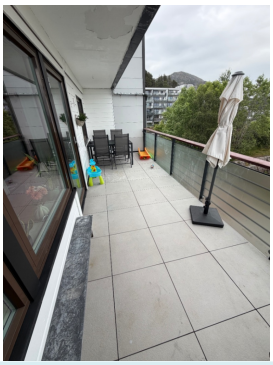


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 15,7 m².
Rekkverkshøyden er målt til 104 cm.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet og malte panelplater og slette malte vegger.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert enkelte mindre gliper mellom gulv og listverk, samt små høydeforskjeller i gulvflaten som følge av mindre avvik i etasjeskiller. Slike forhold har hovedsakelig estetisk betydning, men kan indikere naturlige bevegelser og noe ujevnhet i underlaget.

Det bemerkes at denne typen avvik er vanlig og må påregnes i eldre boliger, hvor konstruksjoner og materialer har hatt naturlig bevegelse og svinn over tid. Tiltak er ikke påkrevd, men utbedring kan vurderes ved rehabilitering eller ved ønske om bedre estetisk resultat.

Forholdet vurderes til TG2, da det foreligger avvik fra dagens krav til planhet og utførelse.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter i etasjeskille og gulv er å forvente i eldre boliger.
Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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:

Innvendige dører fremstår med normal bruksslitasje og elde.
Det er registrert overflateslitasje og normal alderspåvirkning på enkelte dører og karmer.

Videre er det registrert svelling i nedre del av baderomsdør, noe som typisk kan relateres til fuktpåvirkning over tid.

Dørene vurderes for øvrig å være funksjonelle ved befaringstidspunktet, men alder og registrert slitasje tilsier redusert standard sammenlignet med dagens nivå.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av alder, bruksslitasje og registrert svelling i baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold av overflater samt kontroll av baderomsdøren for å begrense videre fuktpåvirkning.
Ved behov bør skadet dørblad repareres eller skiftes ut.
Utskifting av innvendige dører må påregnes over tid som følge av normal aldring og slitasje.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Baderommet har flislagte overflater på gulv og vegger. Overflatene fremstår i god stand ved befaringstidspunktet, uten registrerte skader, sprekker eller tegn til unormal slitasje. Fugemasser og overganger fremstår hele og uten synlige avvik.

Badet vurderes å være av nyere dato og fremstår med normal funksjon og standard i forhold til alder. Det ble ikke registrert forhold som indikerer svikt i overflater eller konstruksjon ved visuell kontroll.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge SINTEF Byggforsk en forventet levetid på ca. 15–20 år.

Badet fremstår som av nyere dato, og det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer svikt i overflater eller tegn til fuktproblematikk.

Tilstandsvurderingen er basert på visuelle observasjoner og alder.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad til TG1.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

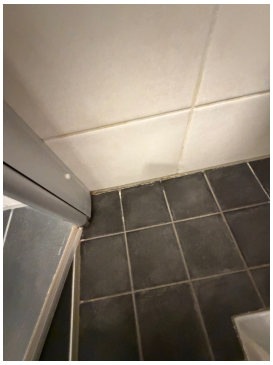
Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.
Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 15 mm

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.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG1.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



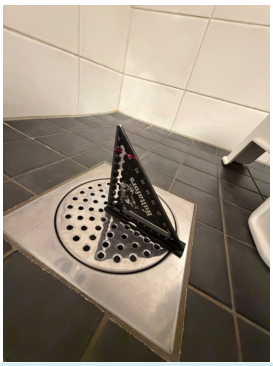


ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



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 naboenhet, felles gangareal og yttervegger. 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.

Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

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

Tilstandsrapport

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

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: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Det er avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Toalettrommet er innredet med klosett og servant. Overflater på vegger og gulv har nyere utførelse og fremstår som rene og funksjonelle. Det er ikke registrert tegn til fukt eller lekkasje.
Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at eventuelle lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget og kan føre til vannskader. Arbeidet og løsningen er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering/oppføring. Dette var ikke et krav ved byggetidspunkt.

Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det er ikke behov for utbedringstiltak.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Når det er etablert balansert ventilasjon i boligen skal det være luftespalter i forbindelse med dører mellom rommene for å sikre luftgjennomstrømning. Dette gjøres normalt ved å benytte flate terskler. I dette tilfellet er det etablert luftespalte under dører.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1975 Ukjent årstall når anlegget er fornyet etter byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Sjekkliste for utførelse og sluttkontroll, bad

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget,
    i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.

    Anlegget er eldre enn 10 år og kan ha avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold.

    Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.Det taes forbehold om skjulte feil og mangler på el-anlegg.
    Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av e. anlegget må kjøper ta en viss risiko vedrørende overnevnte forhold.

Generell kommentar

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i fellesgang.

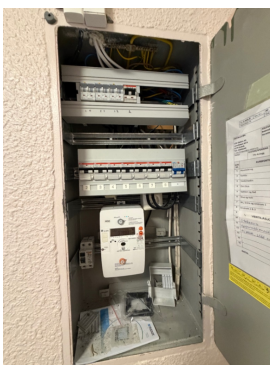
Automatsikringer, 40 amp hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i eget skap.

BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: El. varmekabler i gang og 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

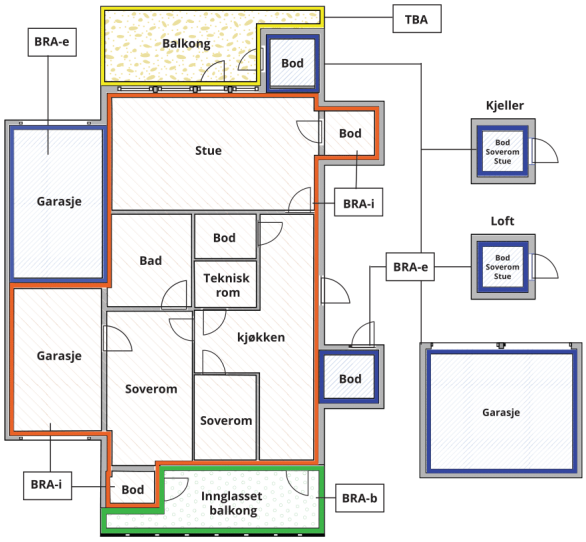
Hva er måleverdig areal?

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	97			97	16
Kjeller		3		3	
SUM	**97**	**3**			**16**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, bod, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940 mindre avvik kan forekomme.

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 retning

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: 2,45 m, gang: 2,21 m, bad: 2,17 m, Soverom: 2,48 m.

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

Åpenbare ulovligheter

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

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør
	Benedikte Karie Gjerde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	123	274		0	87062.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brønndalen 80

Hjemmelshaver
Brønndalen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0304/BRØNNDALEN BORETTSLAG	950670894	H0304		Gjerde Benedikte Karie, Gjerde Bjørnar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
355

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i Brønndalen, med utsikt og gode solforhold og gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.
Med kort vei til Loddefjord og Vestkanten, 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.

Parkering

Fast biloppstillingsplass i felles, lukket garasjeanlegg.

Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.
Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.
Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1975, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Presisering

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår det skader og så videre, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

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.

Vedtekter

for **Brønndalen borettslag** org nr 950 670 894.

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7.september 1976, sist endret den 22.juni 2004, 9.november 2010 (§12-1), 21.mai 2015, 30. mai 2018 og 27. mai 2021. Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Brønndalen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Obos boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har SB, Det Kongelige Forsvarsdepartement v/Forsvarsbygg(14), og Brønndalen borettslag(1)til sammen rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

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 § 415 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.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avsenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

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.

(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.

(6) Andelseiere som ønsker å sette opp bod eller andre byggverk skal fremme saken for Generalforsamlingen i Brønndalen borettslag før videre saksbehandling og oppføring.
Søkeren/andelseieren må legge ved dokumentasjon at tiltaket tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikkerhet og byggetekniske krav.
Søkeren/andelseieren dekker selv alle saksbehandlingskostnader og andre kostnader.

Et positivt vedtak fra Generalforsamlingen på oppføringen av bod eller annet byggverk, gir ingen automatisk rett til slik oppføring. For det tilfellet at Generalforsamlingen gir et positivt vedtak må andelseier bringe saken inn for offentlige myndigheter kommune for nødvendige godkjenninger.

Søknaden skal ha en detaljert beskrivelse av det byggverket som ønskes oppført. Nabovarsel omkring tiltakets utforming og plassering skal være gjennomført i forkant.
Det er styret v/styreleder som representerer Brønndalen borettslag i byggesaker.

Andelseier har selv vedlikeholdsplikten for bygget.
Dersom bod eller andre byggverk hindrer borettslaget i å utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner, plikter andelseier å fjerne bygget og dekke alle merkostnader.
Likeledes kan det gis pålegg om fjerning dersom bygget representerer en fare eller dersom det ikke er tilstrekkelig vedlikeholdt.

Boder og andre byggverk som er satt opp, dekkes ikke av borettslagets forsikringer eller ansvar. Andelseier må selv forsikre boder og andre byggverk.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers 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, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereder)og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvar 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 og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 515.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

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.

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.

(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 3 varamedlemmer.

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

(3) Bare fysiske personer som bor i borettslaget kan velges til styret.

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

(5) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

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
Leder(nestleder) og ett 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 varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(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
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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.

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. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres 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.

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. Diverse bestemmelser

12-1 Kameraovervåkning
Styret kan bestemme at det skal gjennomføres kameraovervåkning i garasjeanleggene