PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

BJØRNDALSSKOGEN 57

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bjørndalsskogen 57
5170 BJØRNDALSTRÆ

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1975
BRA:	110 m^2
BRA-i:	105 m^2
Rapportdato:	26.1.2026 (Gyldig til 26.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	9	6	2	0

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS
thomas@froyentakst.no
40099909

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39293

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad fra soverom	TG 3 settes grunnet kombinasjon av alder, slitasjegrad og manglende tilstrekkelig fuktsikring i sluk.
Våtrom: Vaskerom	TG 3 pga motfall til sluk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG 2 pga alder.
Vannledninger	TG 2 pga alder.
Varmesentral	TG 2 pga alder
Våtrom: Gjestebad (fra gang) - Overflater	TG 2 pga alder på fliser under badekar.
Våtrom: Gjestebad (fra gang) - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga alder.
Våtrom: Vaskerom	TG 2 pga manglende tilstrekkelig sikring av membran i overgang til sluk.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.1.2026

Rapportdato
26.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jonas Hagen Krakeli** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Susanne Nordanger Pedersen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen** Telefon: **40099909**
Firma: **Frøyen Takst AS** Epost: **thomas@froyentakst.no**
Tittel: Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjørndalsskogen 57, 5170 Bjørndalstræ**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**122**	Bruksnr:	**337**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**93**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1975** - Kilde: PropCloud
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade og teglsteinsforblending. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad, vaskerom og entré. Laminat på soverom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på begge bad samt i entré (ikke vert i bruk)

VENTILASJON
Sentralt mekanisk avtrekk.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Skiftet alle downlights i stue samt skiftet stikkontakt utvendig ved altan.	Ja
2025	Lagt opp rørfordelerskap med nytt vanninntak i leiligheten	Ja
2019	Rehabilitering av fasader ut mot altaner (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

2017	Byttet innmat i sikringsskap samt utbedring av forhold avdekket i BKK-rapport.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**105**	**105** Romfordeling: - Entré/gang: 11,0 m² - Soverom 1: 14,1 m² - Soverom 2: 12,0 m² - Soverom 3: 16,5 m² - Bad: 2,5 m² - Gjestebad: 2,8 m² - Vaskerom: 4,0 m² - Stue/kjøkken: 37,7 m² Takhøyde stue: 2,40m 4,4 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**13**
1. etasje	**5**	**0**	**5** Romfordeling: - Ekstern bod: ca 5 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**110**	**105**	**5**	**0**	**13**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Altan på 13,4 m² med toppdekke av terrassebord i kompositt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger (fasade)	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/altandør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/Rw38db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. Vinduer fra soverom er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Alminnelig slitasjegrad på originale vinduer.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin

Alminnelig slitasjegrad på innredning.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Gjelder innvendig og synlig del i leiligheten. Felles anlegg er ikke kontrollert.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør internt i leiligheten.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast

Lagt opp til fordelerskap på vaskerom med mulighet for utbygging til «rør i rør» vannforsyning. Trukket frem pex-rør («rør i rør» vannforsyning) til kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.
Vannrør av kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap i felles gang. Innmat fra 2017.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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. Tilstandsgraden 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.

6.8 Varmesentral



Varmepumpe fra 2012



Type anlegg	Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er produsert i 2012.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnet alder anbefales en service på inne og utedel.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Sentralt avtrekk.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk fra begge bad og vaskerom samt friskluftsventiler i vinduer.

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

6.10 Våtrom: Bad fra soverom





Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Vegger i våtsone vender ut mot yttervegg og annet våtrom. Vegg mot soverom er antatt oppført i plank (tynn vegg). Hulltaking er ikke foretatt da det vurderes som risikofylt med hensyn til oppbygging av vegg mot soverom.

Badet er trolig fra byggeår og er dermed langt over normal brukstid for et våtrom. Sluket av plast har synlig klemring, men denne er ikke mekanisk innfestet i sluk.

Registreres fall til sluk men dusjvegg hindrer direkte tilkomst for evt lekkasjevann utenfor dusjsone (lekkasjevann vil da kunne renne over dørterskel.

TG 3 settes grunnet kombinasjon av alder, slitasjegrad og manglende tilstrekkelig fuktsikring i sluk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler renovering av badet.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.11 Våtrom: Gjestebad (fra gang)



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eldre, trolig originale, fliser under innebygget badekar. Fliser på vegg og øvrig gulv fremstår som modernisert, trolig tidlig 2000-tallet (ikke dokumentert).

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold:
25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Overflater fremstår i normalt god stand.
TG 2 pga alder på fliser under badekar.

Anbefalte tiltak overflater

Fungerer med dagens tilstand og bruk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Originalt plastsluk med klemring.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker (TG 2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med hensyn til alder på membran, som antas å være fra byggeår, må det tas høyde for renovering av badet i nær fremtid. Videre bruk av badekar må påregnes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Innebygget badekar

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Benyttet eksisterende inspeksjonsluke på vaskerom for fuktmålinger. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og malte veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst i eldre prospekt at overflater er pusset opp i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

Fallforhold:
Registreres motfall til sluk (TG 3)

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall (TG 3)

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler renovering av gulv på badet for etablering av tilstrekkelig fall til sluk.

Kostnadsestimat overflater	**20 000 - 100 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Originalt sluk av plast. Ikke synlig klemring for membran. Noe antydning til membran i sluk som er smurt ned i sluket. Dette vil ikke holde tett over tid (TG 2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fungerer med dagens bruk da rommet ikke har fritt vann direkte på overflater og sluket blir derfor ikke belastet i like stor grad som på et bad. Med det anbefales å foreta en renovering av gulv (som nevnt under «overflater») og i den forbindelse etablere en bedre fuktsikker overgang fra gulvmembran til sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning
- Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Benyttet eksisterende inspeksjonsluke i vegg for fuktmålinger.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74260023

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Susanne N Pedersen	Jonas Hagen Krakeli

Gateadresse
Bjørndalsskogen 57

Poststed	Postnr
BJØRNDALSTRÆ	5170

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260023

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

Svar	Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pågående prosjekt i borettslaget. Borettslaget har skiftet varmt og kaldt vanns ledningene inn til alle leiligheter, installert ny stoppekran/vannskap og en aquastopp på kjøkkenet, dette arbeidet pågår og utføres av Unik. De har vært i våres leilighet. Avløpsrørene fra garasjene og ut til kommunalt avløpsrør er spylt og strumpet av Rørhab, i 2025. Unik driver og med å skifte avløps rørene fra 1.etg og ned til garasjen. Borettslaget sier de ser for seg at arbeidet er klart i mars/april en gang.
Arbeid utført av	Unik og Rørhab

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt el.anlegg på balkong ved blokkrehabilitering i 2019. Arbeid utført av I regi av Bjørndalsskogen Borrettslag før vi kjøpte.
Arbeid utført av	Bjørndalsskogen Borrettslag.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, gjennom Aneo mobility

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260023

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasade rehabilitering i 2019. Arbeid utført av I regi av Bjørndalsskogen borettslag før vi kjøpte.
Arbeid utført av	Bjørndalsskogen borettslag

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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. Hensynssoner: Faresone - Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred, dekningsgrad 2,1% Sikringssone - Haakonsvern og Knappen, dekningsgrad 51,6% Gul støysone - Haakonsvern skytefelt, dekningsgrad 57,1% Gul veistøysone, dekningsgrad 33,7% Rød veistøysone, dekningsgrad 4,7% Rød støysone, Haakonsvern skytefelt, dekningsgrad 1,2%

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74260023

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74260023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Pedersen	c9fe8887b262f9dbdfcd12b452a8d981cc6b91c6	20.01.2026 20:39:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Krakeli	a233352362df05c5089fba74a7f3432e1dcbe102	20.01.2026 20:38:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74260023

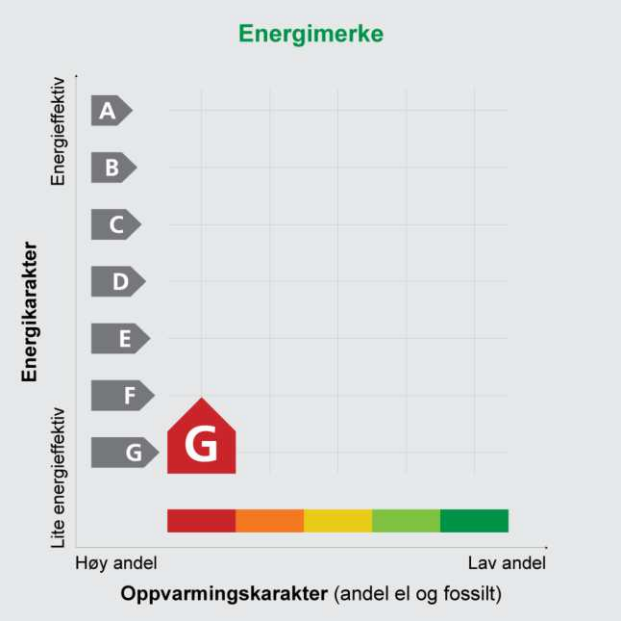
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørndalsskogen 57
Postnr	5170
Sted	Bjørndalstræ
Andels-/leilighetsnr.	93 / 401
Gnr.	122
Bnr.	377
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-985674
Dato	24.03.2019



Innmeldt av	Nico Friedrich

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

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**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørndalsskogen 57
Postnr/Sted: 5170 Bjørndalstræ
Leilighetsnummer: 401
Bolignr:
Dato: 24.03.2019 22:39:31
Energimerkenummer: A2019-985674
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Nico Friedrich

Gnr: 122
Bnr: 377
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bjørndalsskogen 57

Nabolaget Bjørndalsskogen - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 316 elever, 15 klasser	5 min 0.5 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	7 min 3.4 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	11 min 6.1 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	9 min 4.8 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min 6.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hetlevikstraumen borettslag	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørndalsskogen Linje 4, 23, 24, 49	5 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 10.3 km
Bergen Flesland	13 min

BARNEHAGER

Sæterdal barnehage (1-5 år) 28 barn	3 min 0.3 km
Espira Eventyrskogen barnehage (1-... 79 barn	16 min 1.3 km
Bjørgedalen barnehage (1-5 år) 67 barn	22 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kjerreidviken	10 min
Kiwi Bjørgeveien	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Vestkanten Storsenter	6 min
Boots apotek Loddefjord	6 min
Vestkanten Vinmonopol	6 min

SPORT

Bjørndalsskogen "binge"	4 min
Bjørndalsskogen skole	6 min
MOVA Bjørge	11 min
SATS Vestkanten	6 min

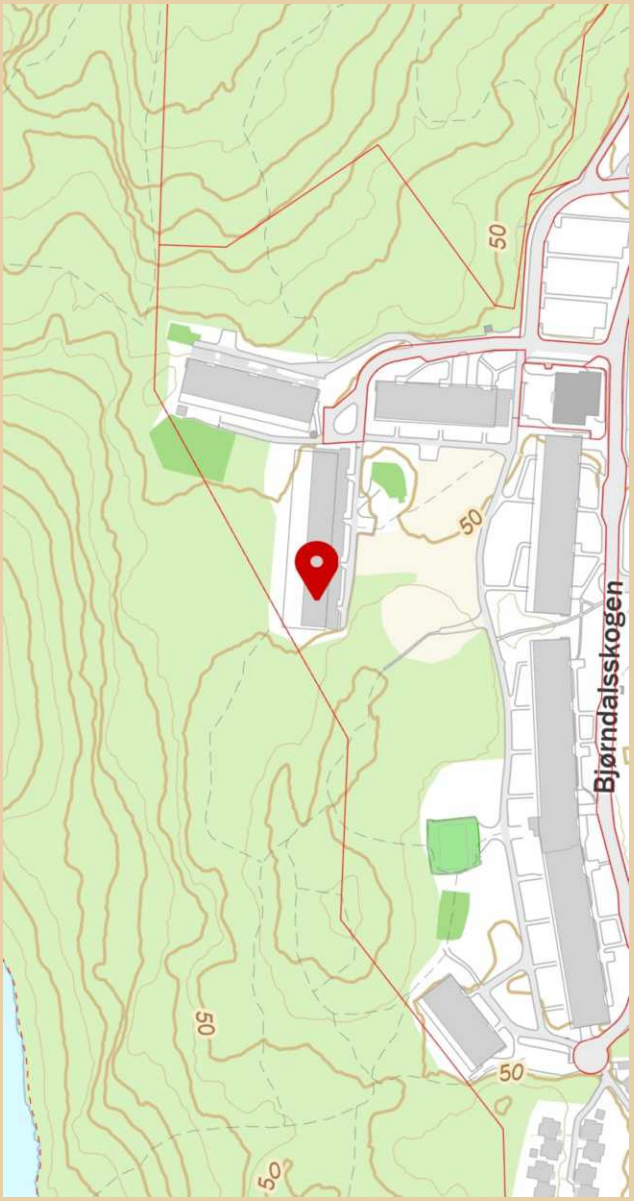
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Vedtekter

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

for Bjørndalsskogen borettslag org nr 954086747 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Bjørndalsskogen 141 i Bergen kommune

1-3 Forretningsførsel

Forretningsfører er Bergen og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Bergen Kommune, Boligavdelingen eier leilighet nr. 149.

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget på borettslagets forretningskontor i Bjørndalsskogen 141 for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslagets forretningskontor i Bjørndalsskogen 141. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen eller uteareal.
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget – også større inngrep på andelens uteareal, som bygging av mur. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til lagets forretningskontor i Bjørndalsskogen 141, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør og kraner i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
Andelseier har vedlikeholdsansvaret, utskifting samt reparasjonsansvaret for frittstående tilbygg som er oppført – herunder boder, boss spannstativer etc. Den enkelte andelseier har også vedlikeholdsansvaret utbedring samt reparasjonsansvaret for murer/gjerder som er oppført.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
Borettslagets vedlikeholdsansvar omfatter også tilbygg som andelseier har ført opp. Forutsatt at disse er tilknyttet boligen. Ved slike endringer må andelseier betale økte felleskostnader som tar høyde for vedlikehold, risiko for skade og følgeskader - økt forsikring og lignende. Styret beregner disse kostnadene i samråd med forretningsfører. Hvert tiltak må ha en skriftlig avtale som gjelder påbygg.

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde. Nødvendig utskifting av varmtvannsberedere dekkes av borettslaget.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer styret ved forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av leder, styremedlemmer, varamedlemmer, valgkomite og miljøutvalg
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid

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

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

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

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

13 Parkering

(1) Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

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

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

Bjørndalsskogen borettslag

GF 2025

Innkalling og saksliste

Bjørndalsskogen – et godt sted å bo!

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

Innkalling og dagsorden

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

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

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

Avstemming etter møte

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

Protokoll

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

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

Med vennlig hilsen Styret

Generalforsamling i GrendaHuset onsdag 9.april kl 18.00

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

Fullmakt 19

Sakspapirer

Sak 1. Konstituering

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 2. Styrets rapport for 2024

Viser til Rapport fra Styret 2024, se eget vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets rapport for 2024 som vedlagt.

Sak 3. Årsregnskap for 2024

Viser til Årsregnskap for Bjørndalsskogen borettslag, se eget vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital.

Sak 4. Forslag om Ekstern Vaktmestertjenester

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

Bakgrunn

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

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

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

Andelseiers forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

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

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

Styret støtter forslaget.

Styrets forslag til vedtak:

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

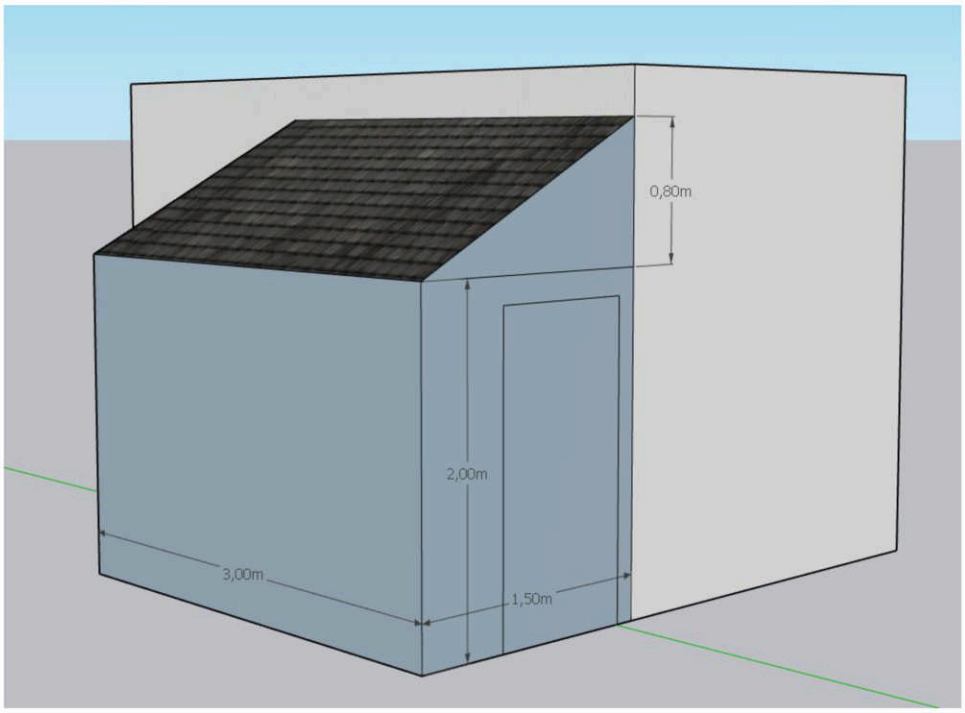
Sak 5. Søknad om oppføring av bod mot husvegg

Forslagsstiller: Sondre Berg og Malin Knutsen, Bjørndalsskogen 58

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

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

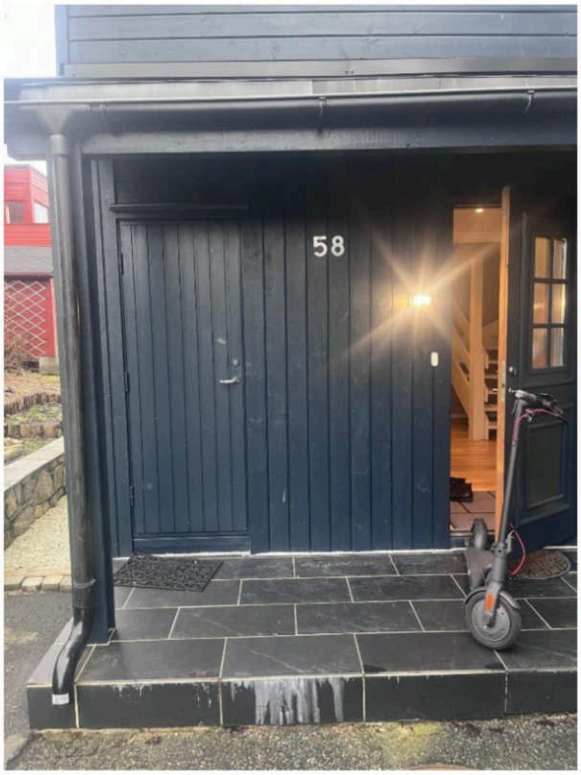
Konsept:



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



Bilde av eldre boddør som ønskes blendet:



Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner oppføring av bod i Bjørndalsskogen 58.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

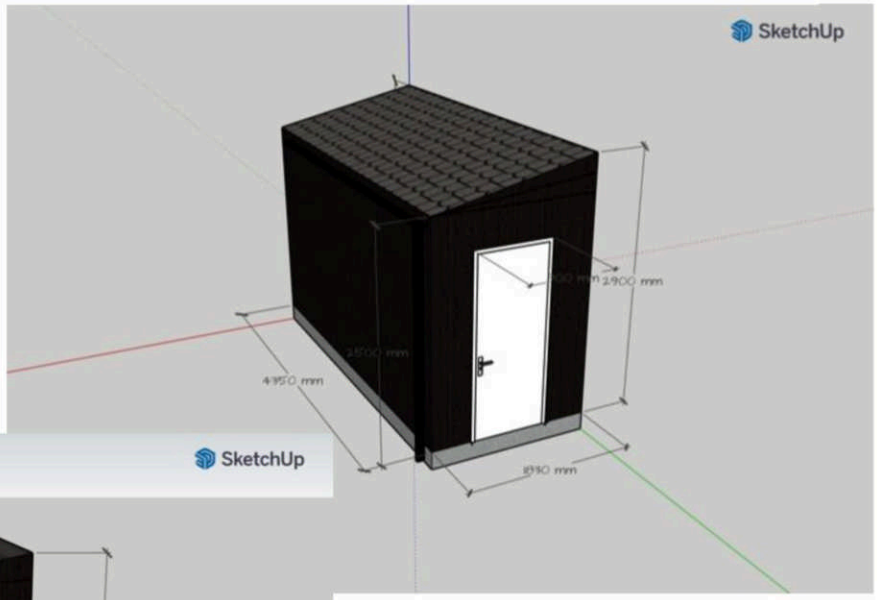
Sak 6. Søknad om Bod/tilbygg Bjørndalsskogen 78

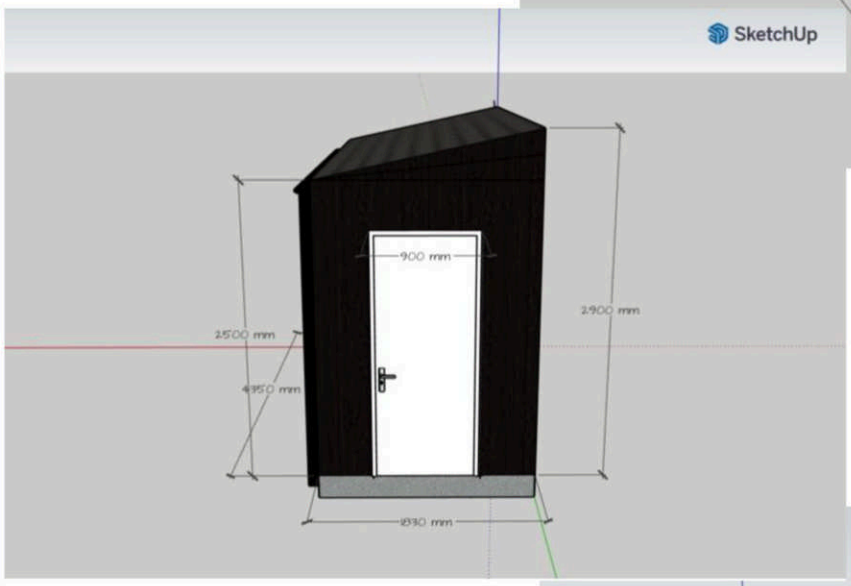
Forslagsstiller: Morten Nielsen, Bjørndalsskogen 78

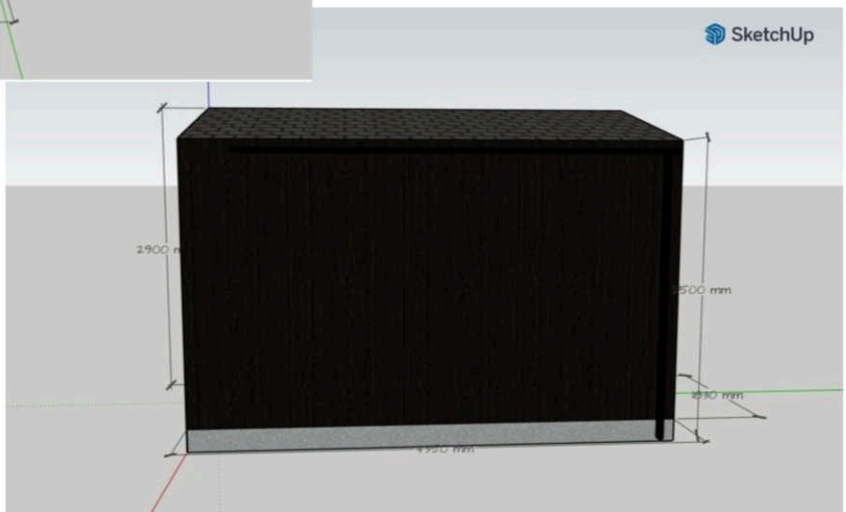
Vi søker herved om å bygge utvendig bod inntil ene veggen på bakside av huset. Boden vil bli bygget på ferdigstøpt fundament langs veggen på husets vestside som vist på kart. Vedlagte bilder viser hvordan bygget er tiltenkt å se ut.

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

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









Sentralt godkjent foretak for ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven

SENTRALT GODKJENT

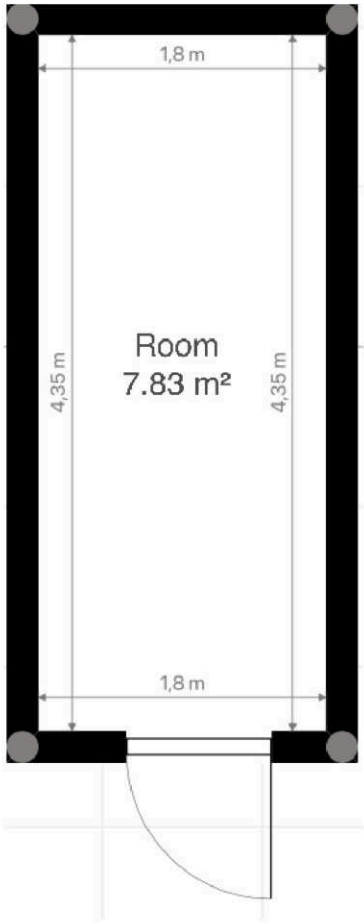
VESTLAND BYGGSERVICE AS med organisasjonsnummer 925430970 har følgende sentralt godkjenning etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 22-1 og forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr 488 (SAK10):

- Utførelse av montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning i tiltaksklasse 1
- Utførelse av riving og måtjakarering i tiltaksklasse 1
- Utførelse av tømmerarbeid og montering av trekonstruksjoner i tiltaksklasse 1

Godkjenningen er gyldig til 19.11.2027

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

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Tlf: 22 47 24 00
Postadresse: Mariboes gate 13, 0183, Oslo
Besøksadresse: Mariboes gate 13, Oslo / Hommelgen 5, Gjøvik
www.dibk.no





Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner oppføring av bod i Bjørndalsskogen 78.

Styrets vurdering:

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

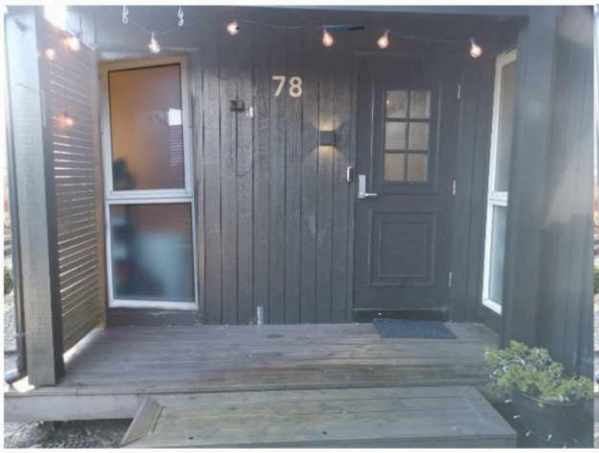
Styrets forslag til vedtak:

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

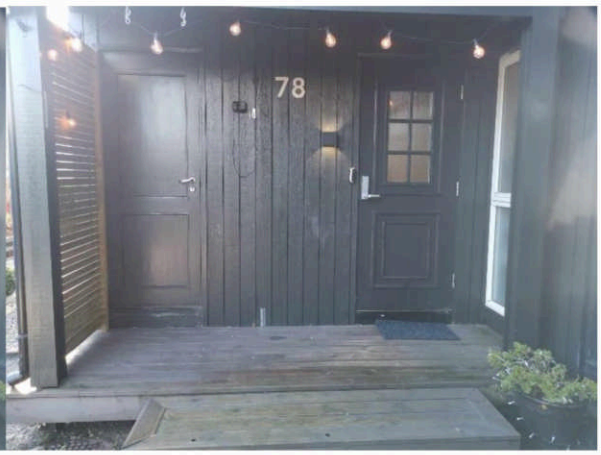
Sak 7. Søknad om bytte fra dør til vindu Bjørndalsskogen 78

Forslagsstiller: Morten Nielsen, Bjørndalsskogen 78

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



Ny løsning



Gammel løsning

Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner byting av dør til vindu i Bjørndalsskogen 78.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

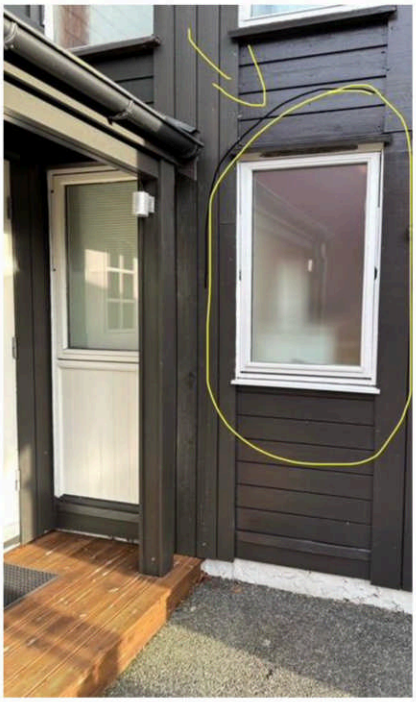
Sak 8. Fjerning av vindu på bad Bjørndalsskogen 96

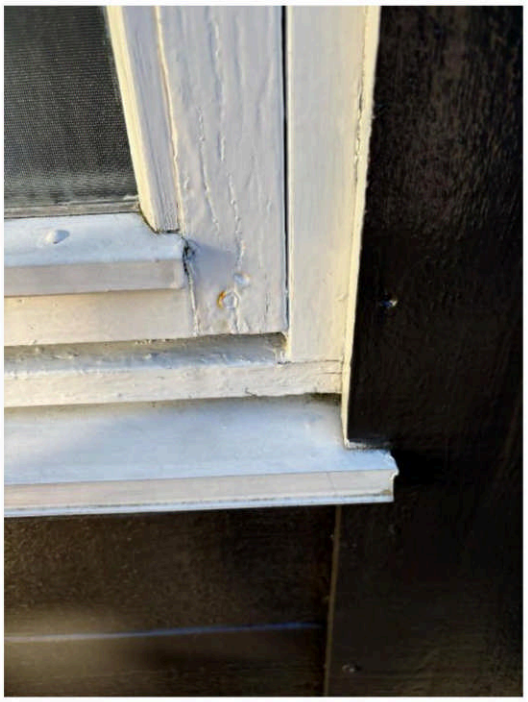
Forslagsstiller: Caroline Jakobsen, Bjørndalsskogen 96

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

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

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





Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner fjerning av vindu på bad i Bjørndalsskogen 78.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

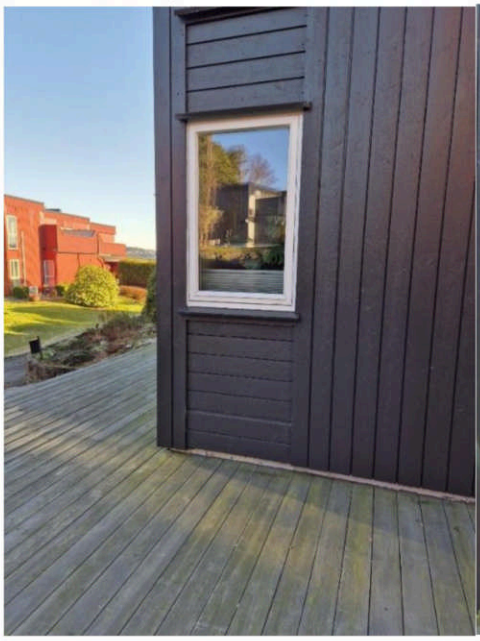
Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om å fjerne vindu iht søknad. Det er en forutsetting at andelseier selv sjekker om tiltaket er søknadspliktig. Hvis det er søknadspliktig, må andelseier selv skaffe godkjenning fra kommunen. Tiltaket medfører endring i byggets fasade og må utføres av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

Sak 9. Søknad om å tette nederste del av vinduer

Forslagsstiller: Caroline Jakobsen, Bjørndalsskogen 96

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

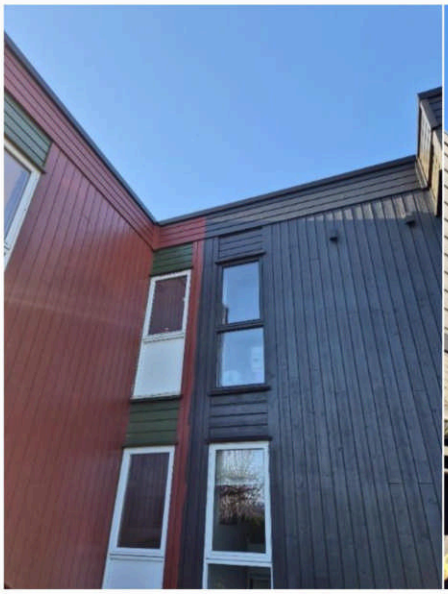
Ønsket løsning:

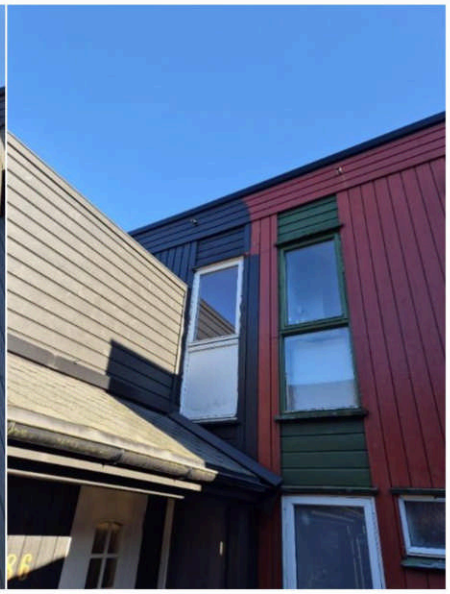


Eksisterende løsning:



Eksisterende løsninger:





Andelseiers forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

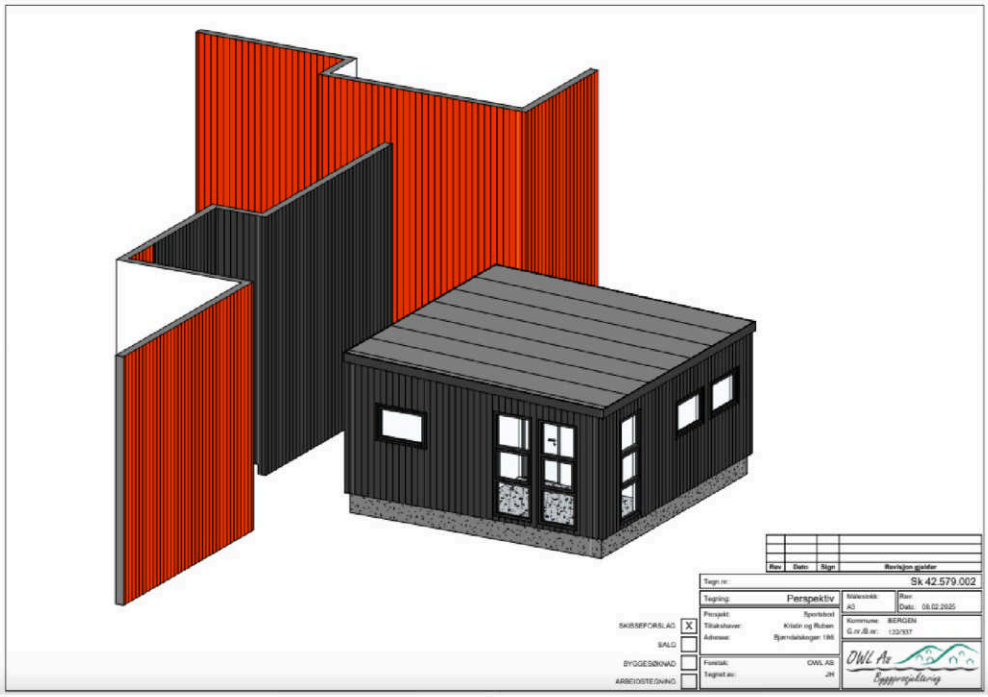
Sak 10. Søknad om bygging av ekstern bod

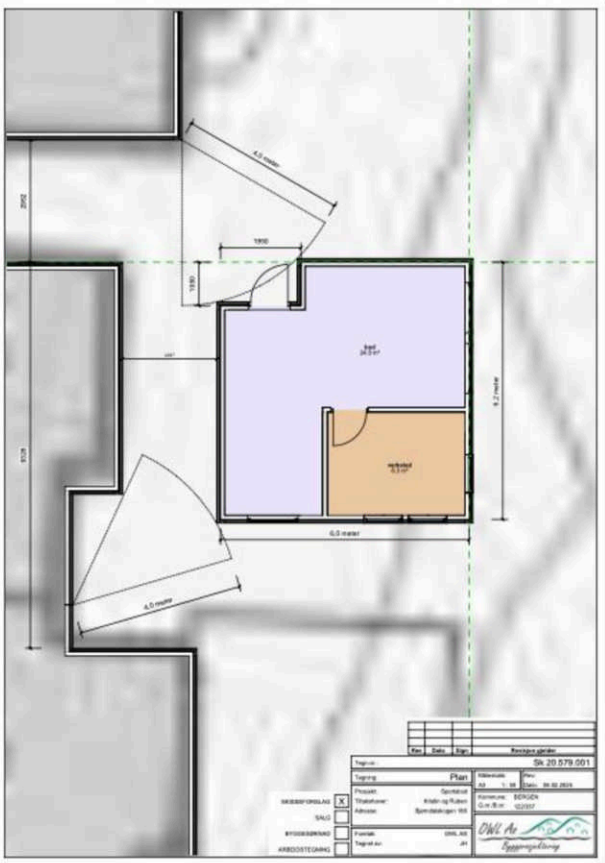
Forslagsstiller: Kristin Nygård og Ruben Matre, Bjørndalsskogen 186

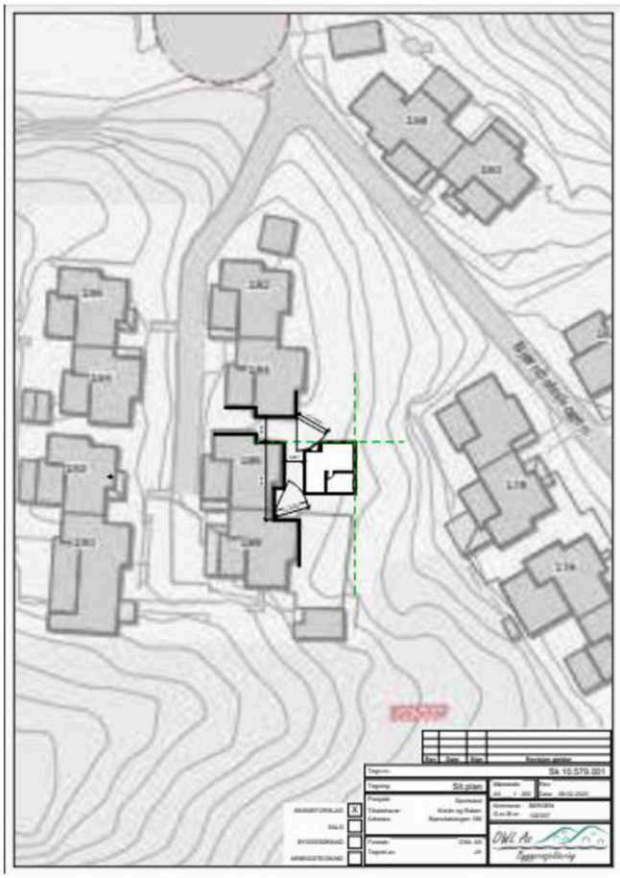
Vi ønsker å etablere en bod i bakhagen ved nr. 186. Vedlagt følger tegningsgrunnlag som viser forslag til løsning, samt nabovarsel.

Beskrivelse av prosjektet:

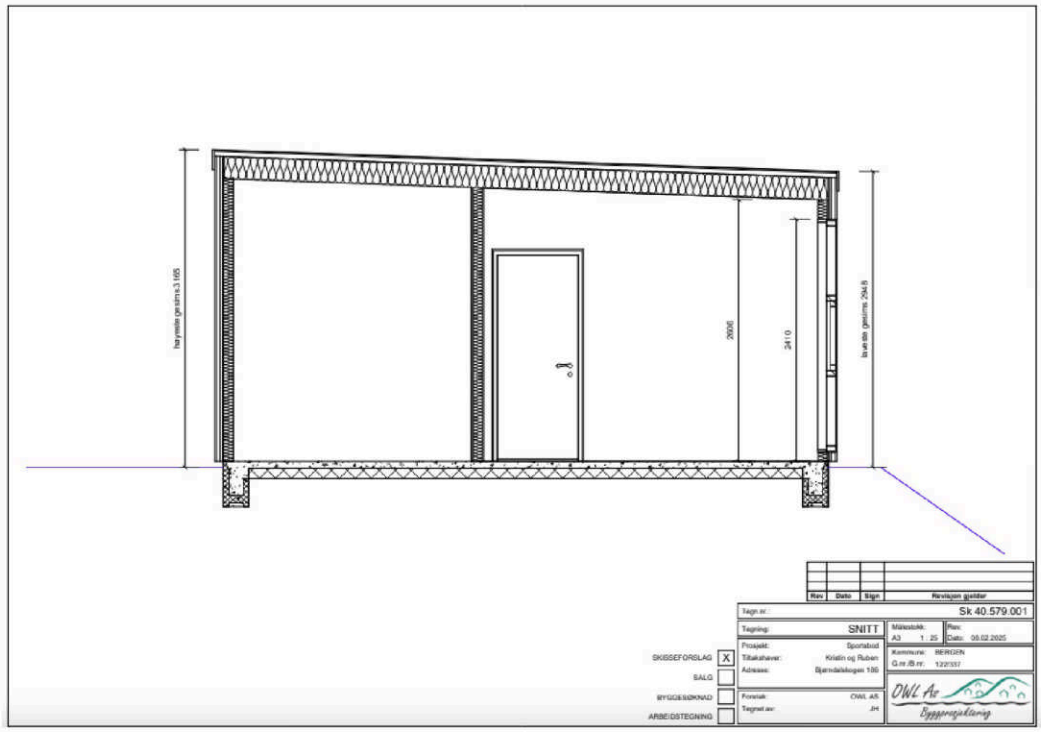
Den planlagte boden vil ha en størrelse på 32,3 kvadratmeter og vil bli plassert i bakhagen. Boden vil bli bygget med materialer som er i tråd med eksisterende bygninger for å sikre et helhetlig utseende. Hovedhuset har begrenset lagringsplass, og en ekstern bod vil bidra til å dekke behovet vi har for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











Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner bygging av ekstern bod i Bjørndalsskogen 186.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 11. Valg av valgkomite

Forslagsstiller: Styret

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

Styrets vurdering:

Styret innstiller komiteens medlemmer til gjenvalg.

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 12. Valg av miljøutvalg

Forslagsstiller: Valgkomiteen

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

Styrets vurdering:

Styret stiller seg bak valgkomiteens forslag.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

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

Sak 13. Honorarer miljøutvalget

Forslagsstiller: Styret

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 14. Honorarer valgkomite

Forslagsstiller: Styret

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 15. Honorarer - styret

Forslagsstiller: Valgkomiteen

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

Valgkomiteen begrunner sitt forslag:

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

Valgkomiteens forslag til vedtak:

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

Sak 16. Valg av styre- og varamedlemmer

Forslagsstiller: Valgkomiteen

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

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

Valgkomiteen har bestått av:

Jørgen Garmann, Diana Eidem og Magnus Lie Eltvik

Valgkomiteen legger fram følgende forslag for generalforsamlingen:

Styreleder:

Bjørn Schjerven - på valg 2 år

Styremedlemmer:

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

Varamedlemmer:

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

Styrets vurdering

Styret stiller seg bak valgkomiteens forslag.

Fullmaktsskjema

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

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

FULLMAKT:

Andelseiers navn:_____

Adresse: _____

Andels nr:_____

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

Navn: _____

Adresse: _____

Andels nr:_____

Andelseiers underskrift: _____ Dato: _____

Bjørndalsskogen borettslag

GF 2025

Rapport fra styret 2024



Bjørndalsskogen borettslag

Ordinær generalforsamling 2024

GF 2025

Dokumentet er elektronisk signert

Rapport fra styret for Bjørndalsskogen borettslag 2024

Formål

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

Styret og administrasjon

Styresammensetning i 2024

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



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

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

Likestilling

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

Ansatte

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

Anvisningsrett

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

Styrets møtevirksomhet

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

Status styrets prioriterte saker i 2024

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Prioriterte saker i 2025

- Oppfølging vedtak GF 2025
- Stigerør blokkene

Dokumentet er elektronisk signert

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

Oppfølging av tidligere GF vedtak

- GF 10.05.2021 sak 6

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

Boliger – tall som teller

Omsetning av boliger

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

Område 1 (blokker)

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

Område 2 (tvillinghus)

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

Område 3 (tvillinghus)

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

Dokumentet er elektronisk signert

Område 4 (tvillinghus)

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

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

Brukeroverlating av boliger

Det foreligger 4 brukeroverlatelser av boliger pr. 31.12.2024.

Eiendomsmasse

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

Forsikring

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

Vedlikehold av bygg og eiendom

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

Område 1: Blokker

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

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

Område 2-4: Tvillinghusområdene

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Kontroll av lekeplasser og aktivitetsplasser

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Internkontroll i 2024

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

Forurensning av det ytre miljø

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

Radonmåling i tvillinghus og i nederste etasje i noen blokk

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

Administrasjon og avtaler

Servicekontoret

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

Informasjon

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Bjørndalsskogens felleslokaler

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

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

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

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

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

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

Forsikringsavtale
Styret inngikk forsikringsavtale med Gjensidige i 2018.

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Parkering

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

Årsregnskapene og borettslagets økonomi 2024

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

Felleskostnader

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

Felleskostnader

Felleskostnader for andelseiere ble som følger fra 01.01.2024

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

Lån og lånevilkår pr 31.desember 2024

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

Område 1

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

Område 2

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

Område 3

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

Område 4

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

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskapet for 2024 godkjent av styret

Styret har godkjent 2024-årsregnskapet for Bjørndalsskogen borettslag.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forutsetning for fortsatt drift

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

Bjørndalsskogen 21.mars 2025

Styret i Bjørndalsskogen borettslag

(Signeres digitalt av styremedlemmene)

Dokumentet er elektronisk signert

446 - Rapport f...

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

Identification

bankID Voll, Kenneth

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

Identification

bankID Monsen, Rune

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

Identification

bankID Kjeilen, Edel Marie

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

Identification

bankID Schjerven, Bjørn

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

Identification

bankID Ekeland, Andreas

SIGNICAT

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

Bjørndalsskogen Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsskogen Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag

Bjørn Schjerven Styrets leder	Edel Marie Kjeilen Nestleder	Andreas Ekeland Styremedlem
Rune Monsen Styremedlem	Kenneth Voll Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	31 706 364	28 282 852	31 622 000	29 240 000
3804	Utleie garasjeplasser	0	8 652	8 000	4 000
3810	Utleie lokaler	152 832	152 832	153 000	161 000
3812	Utleie parkeringsplasser	384 104	351 029	281 000	295 000
3816	Kabel-TV	1 801 848	2 165 460	1 797 000	1 949 000
3818	Renter og avdrag på lån 2	0	0	0	1 911 000
3819	Renter og avdrag på lån 3	0	0	0	972 000
3820	Renter og avdrag på lån 4	0	0	0	862 000
3825	Leieinntekter El-bil	82	125 567	0	0
3829	Feiingsavgift	30 240	30 240	30 000	31 000
Sum felleskostnader		**34 075 470**	**31 116 632**	**33 891 000**	**35 425 000**

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Note 16 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

446 - Konsolide...

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

Identification

bankID Kjeilen, Edel Marie

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

Identification

bankID Schjerven, Bjørn

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

Identification

bankID Monsen, Rune

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

Identification

bankID Ekeland, Andreas

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

Identification

bankID Voll, Kenneth

SIGNICAT

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

Bjørndalsskogen Borettslag (446)
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsskogen Borettslag (446)
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (446)
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (446)
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Bjørn Schjerven Styrets leder	Andreas Ekeland Styremedlem	Edel Marie Kjeilen Nestleder
Kenneth Voll Styremedlem	Rune Monsen Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	22 889 028	20 692 856	22 806 000	24 033 000
3804	Utleie garasjeplasser	0	4 326	4 000	4 000
3810	Utleie lokaler	111 654	111 654	112 000	118 000
3812	Utleie parkeringsplasser	280 520	256 263	169 000	177 000
3816	TV/Internett	1 316 376	1 582 020	1 311 000	1 415 000
3825	Leieinntekter El-bil	60	91 735	0	0
Sum felleskostnader		**24 597 638**	**22 738 855**	**24 402 000**	**25 747 000**

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

446 - Årsregnsk...

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

Identification

bankID Voll, Kenneth

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

Identification

bankID Ekeland, Andreas

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

Identification

bankID Schjerven, Bjørn

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

Identification

bankID Monsen, Rune

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

Identification

bankID Kjeilen, Edel Marie

SIGNICAT

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

Bjørndalsskogen Borettslag (447)
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsskogen Borettslag (447)
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (447)
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (447)
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Bjørn Schjerven Styrets leder	Andreas Ekeland Styremedlem	Edel Marie Kjeilen Nestleder
Kenneth Voll Styremedlem	Rune Monsen Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	8 817 336	7 589 996	8 816 000	5 207 000
3804	Utleie garasjeplasser	0	4 326	4 000	0
3810	Utleie lokaler	41 178	41 178	41 000	43 000
3812	Utleie parkeringsplasser	103 584	94 766	112 000	118 000
3816	TV/Internett	485 472	583 440	486 000	534 000
3818	Renter og avdrag på lån 2	0	0	0	1 911 000
3819	Renter og avdrag på lån 3	0	0	0	972 000
3820	Renter og avdrag på lån 4	0	0	0	862 000
3825	Leieinntekter El-bil	22	33 832	0	0
3829	Feiingsavgift	30 240	30 240	30 000	31 000
Sum felleskostnader		**9 477 832**	**8 377 777**	**9 489 000**	**9 678 000**

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

447 - Årsregnsk...

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

Identification

bankID Kjeilen, Edel Marie

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

Identification

bankID Voll, Kenneth

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

Identification

bankID Monsen, Rune

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

Identification

bankID Ekeland, Andreas

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

Identification

bankID Schjerven, Bjørn

SIGNICAT

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

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

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

Til generalforsamlingen i Bjørndalsskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

Bjørndalsskogen borettslag

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

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag Vedtatt med 45 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 45

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Vedtatt med 45 stemmer

"Generalforsamlingen godkjenner styrets rapport for 2024 som vedlagt."

Totalt antall stemmer: 45

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag Vedtatt med 44 stemmer

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

Mot - 1 stemme

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 45

Sak 4: Forslag om ekstern vaktmestertjeneste

Forslag til vedtak Vedtatt med 40 stemmer

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

Mot - 3 stemmer

"Forslag avvises"

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

Sak 5. Søknad om oppføring av bod mot husvegg

Forslagstiller: Bjørndalsskogen 58

Forslag til vedtak Vedtatt med 42 stemmer

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

Mot - 2 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6. Søknad om Bod/tilbygg Bjørndalsskogen 78

Forslag til vedtak Vedtatt med 41 stemmer

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

Mot - 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7. Søknad om bytte dør til vindu Bjørndalsskogen 78

Forslag til vedtak Vedtatt med 43 stemmer

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

Mot - 1 stemme

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 8. Fjerning av vindu på bad Bjørndalsskogen 96

Forslag Vedtatt med 41 stemmer

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

Mot - 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 9. Søknad om å tette nederste del av vinduer

Forslagsstiller: Bjørndalsskogen 186

Forslag Vedtatt med 41 stemmer

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

Mot - 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 10. Søknad om bygging av ekstern bod

Forslagsstiller: Bjørndalsskogen 186

Forslag Vedtatt med 36 stemmer

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

Mot - 8 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 11. Valg av valgkomite

Valgkomite (1 år) (3 posisjoner)

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

Totalt antall stemmer: 42

Sak 12. Valg av miljøutvalg

Miljøtuvalg (1 år) (3 posisjoner)

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

Totalt antall stemmer: 43

Sak 13. Honorarer miljøutvalget

Styrets forslag Vedtatt med 42 stemmer

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

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

Sak 14. Honorarer valgkomite

Styrets forslag Vedtatt med 39 stemmer

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

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

Sak 15. Honorar Styret

Valgkomiteens forslag Vedtatt med 35 stemmer

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

Ingen økning - 9 stemmer

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

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

Sak 16. Valg av styre- og varamedlemmer

Etter valget består styret av:

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

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

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

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

Ordinær generalforsamling 09.04.2025 protokoll.pdf

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

Identifikasjon

bankID Skappel, Kristoffer G

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

Identifikasjon

bankID Kremener, Kjell Arne

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

Identifikasjon

bankID Solheim, Sverre

styret.com

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 122/337/0/0
Utlistet 16. januar 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260263774	Grunneiendom	0	Nei	7 507,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4730000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, SÆTERDAL - STORDAL OMRÅDE D 11	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.1977		94,0 %
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		5,9 %
19520000	34	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2019	200704196	< 0,1 % (6,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19520000	2011 - Kjøreveg	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3370004	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 12, BJØRNDALSSKOGEN SKOLE	200111246	19.03.2002

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	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	35,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	12,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
3400000	30	LAKSEVÅG. BJØRNDAL FELTENE D8/D9	3	-

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 16. januar 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.

BERGEN KOMMUNE

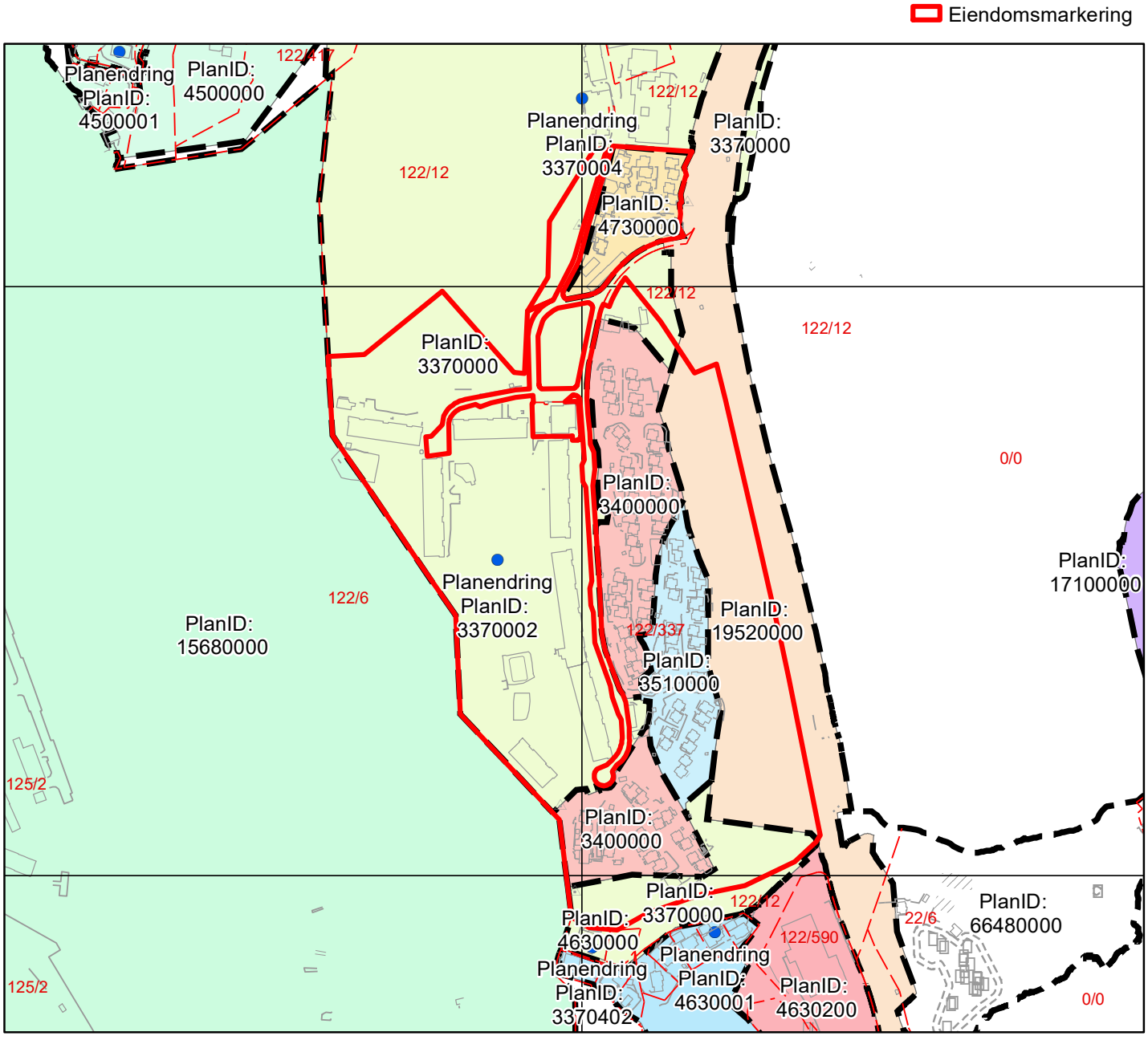
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:5000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0
Dato: 16.01.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 1

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
15680000, 19520000, 3370000, 3400000, 3510000, 4630200, 4730000



Reguleringsplan på grunnen

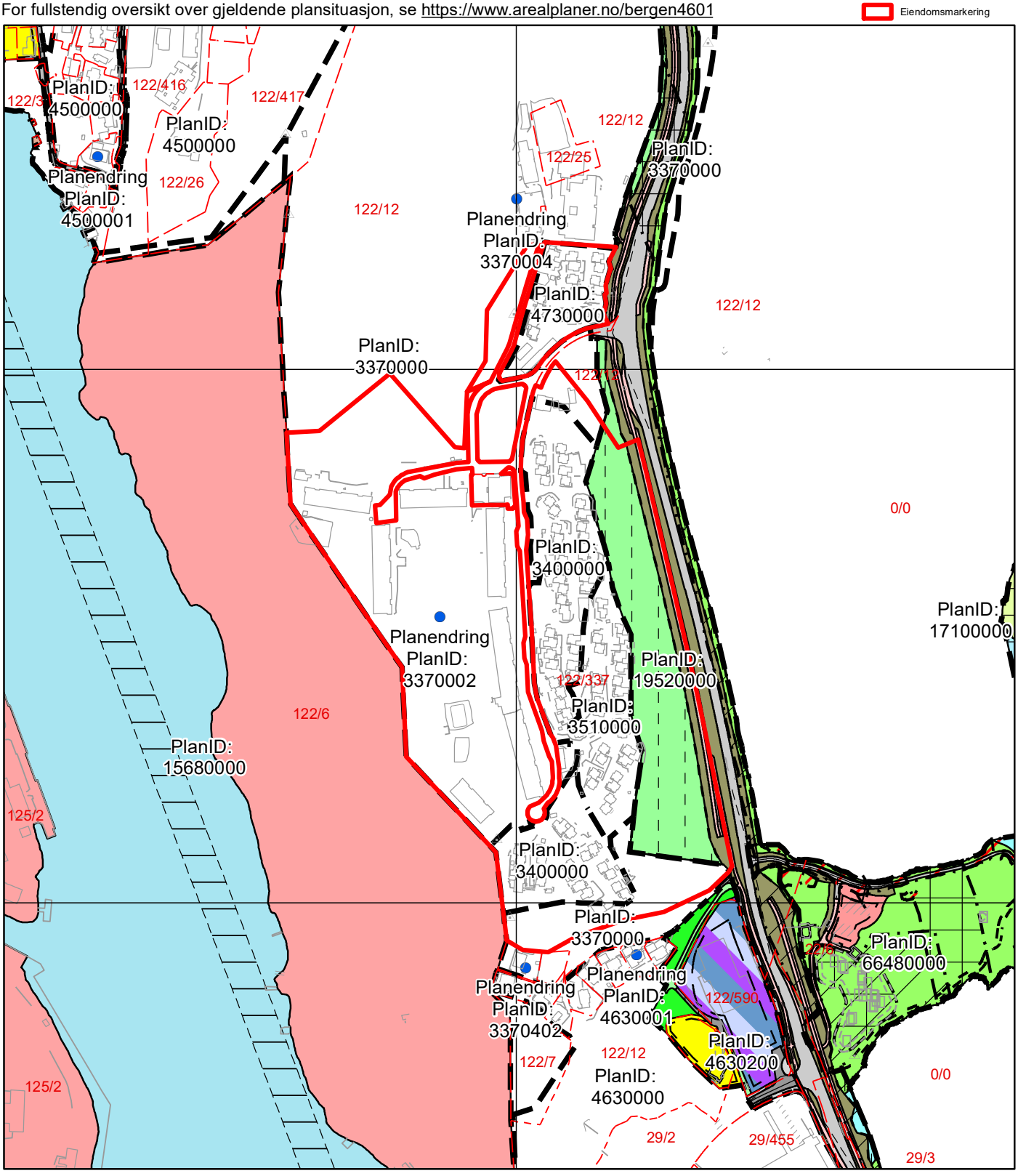
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:5000
Dato: 16.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0
Adresse: Bjørndalsskogen 1

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

641 - Restriksjonsområde flyplass

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Annet byggeområde

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Turveg

Privat vei

Parkbelte i industristrøk

Friluftsområde (på land)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret

Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø

Felles avkjørsel

Forretning / Kontor / Industri

Arealformål PBL §12-5

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

1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

5130 - Friluftsformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan på grunnen

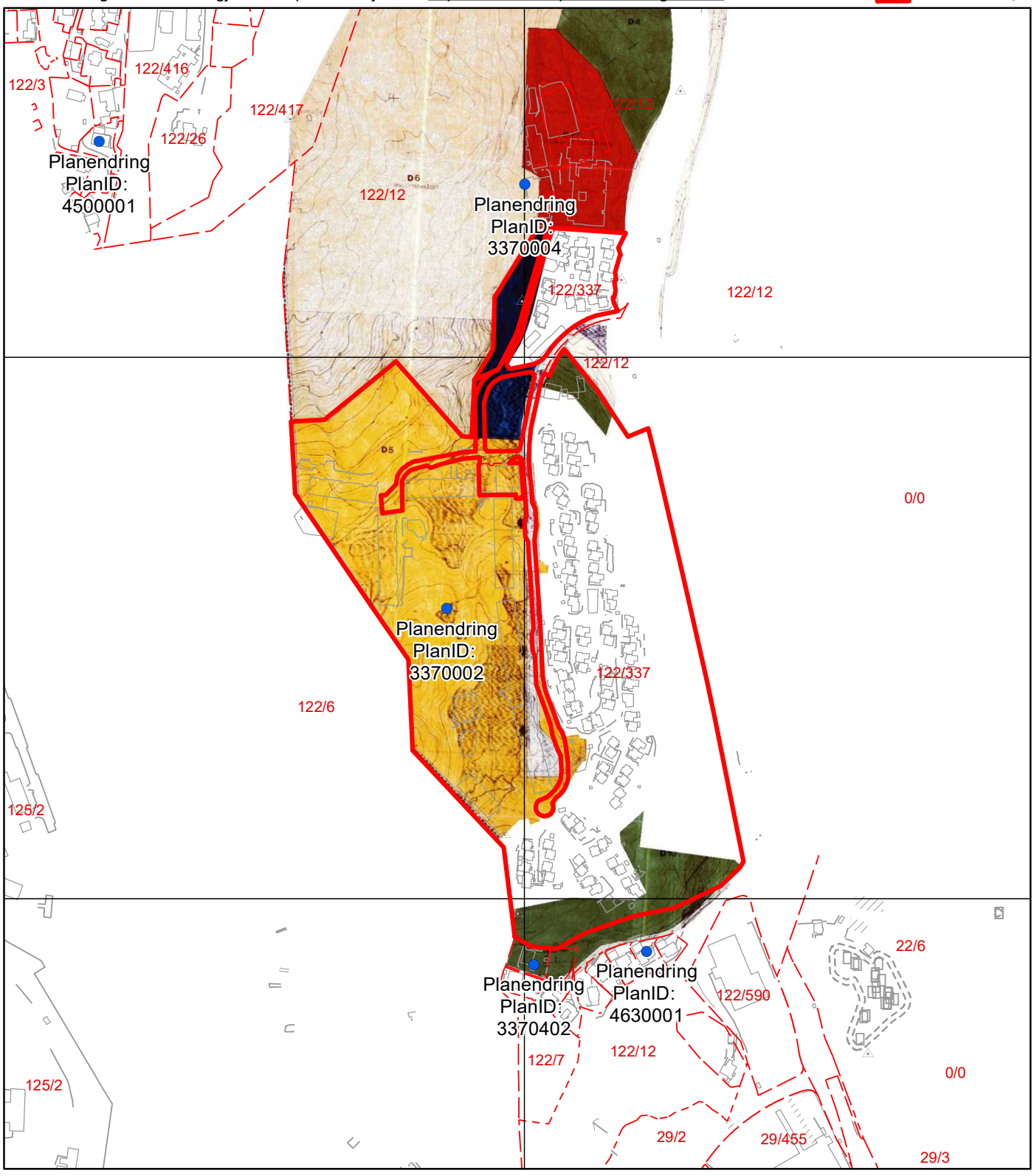
Arealplan-ID: 3370000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:5000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0
Dato: 16.01.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 1

BERGEN KOMMUNE

N

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

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



BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNINGER, M.M.

SPESIALOMRÅDE (friluft)

TRAFIKKOMRÅDE

FRIOMRÅDE

PLANENS BEGRENSNING

REGULERINGS-LINJE

BYGGEGRENSE

KJØREBANEBR.
PLANERINGSBR.
REGULERINGS-BREDDE

m. fortau - u. fortau

KRAFTLEDNING (planlagt)

FELLES INNKJØRSEL TIL BYGGEOMRÅDE

BEGRENSNINGSLINJE NEDSLAGSFELT TIL STORDALSVATNET

NORD

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
11 FEB 1974
Arkiv 524
Saksb.

Bilag B.5

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

REV.	ANT. REVIDERINGEN GJELDER	DATO	SIGN.

REGULERINGSPLAN FOR

SÆTERDAL - STORDAL i LAKSEVÅG KOMMUNE

TEGN.	10.8.71	
MÅL	1:1000	

TEGNING NR. 102 REV.

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

BERGEN KOMMUNE

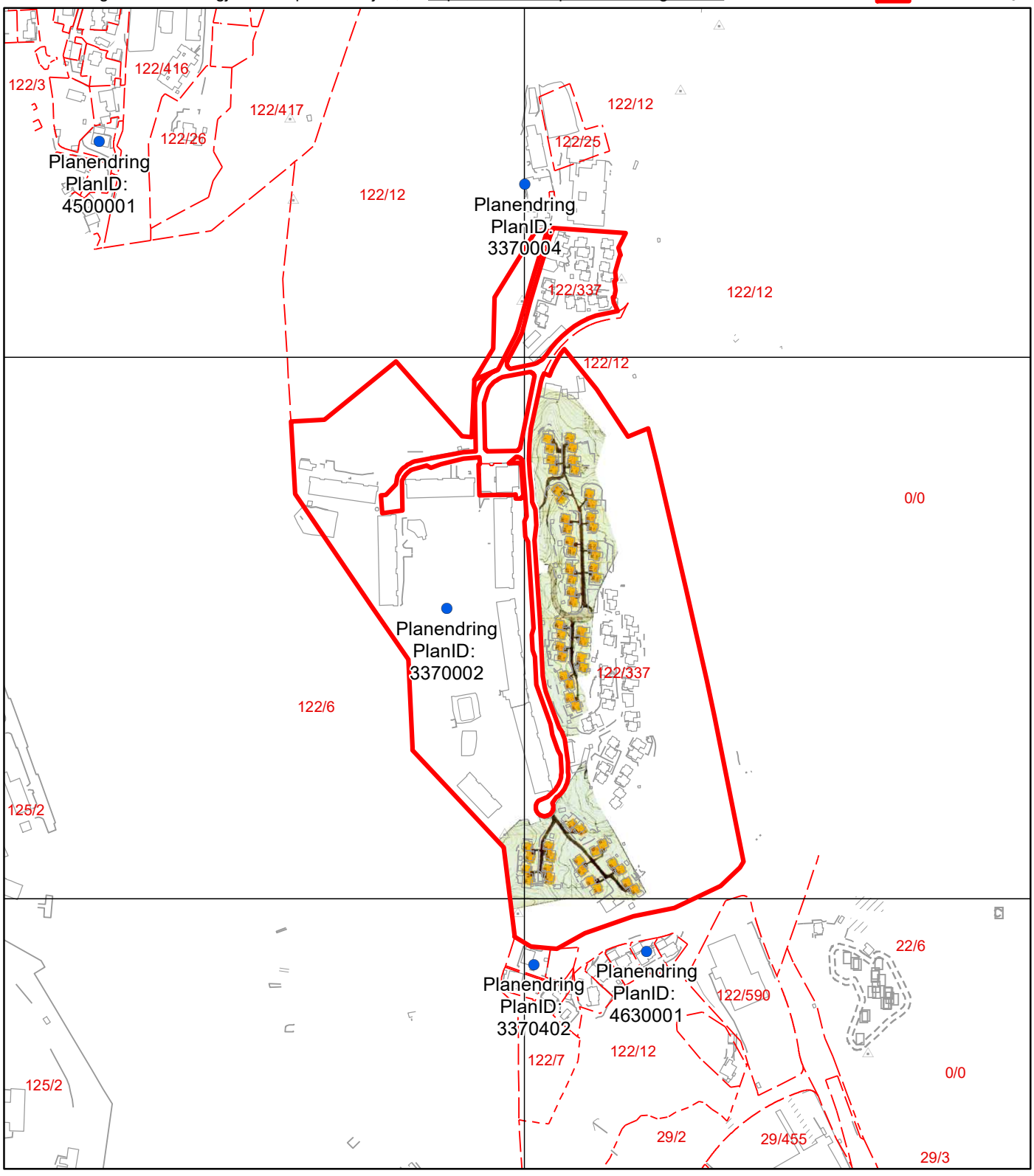
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3400000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:5000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0
Dato: 16.01.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 1

N

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

Eiendomsmarkering



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
13 FEB 1975
Arkiv 504.3
Saksb. Mørkved

FYLKESMANNEN I HORDALAND
UTBYGGINGSAVDELINGA
02868 - 4.11.74
SAKSB. | ARKIV

R.4.340.00.00

Bilag 2

Planens begrensningslinje

Byggeområde for boliger
Konsentrert småhusbebyggelse

Trafikkområder:
Felles adkomstvei
Felles gangvei

N

SÆTERDAL STORDAL
Forslag til bebyggelsesplan
Felt D8-D9.

Plan. L.M.
Tegn.
Dato 14-2-74

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Olav Nesse
sign.

Mål: 1:500
Arkiv nr. L 2
Tegn. nr. G 38
Rev.

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 25 mars 1974.

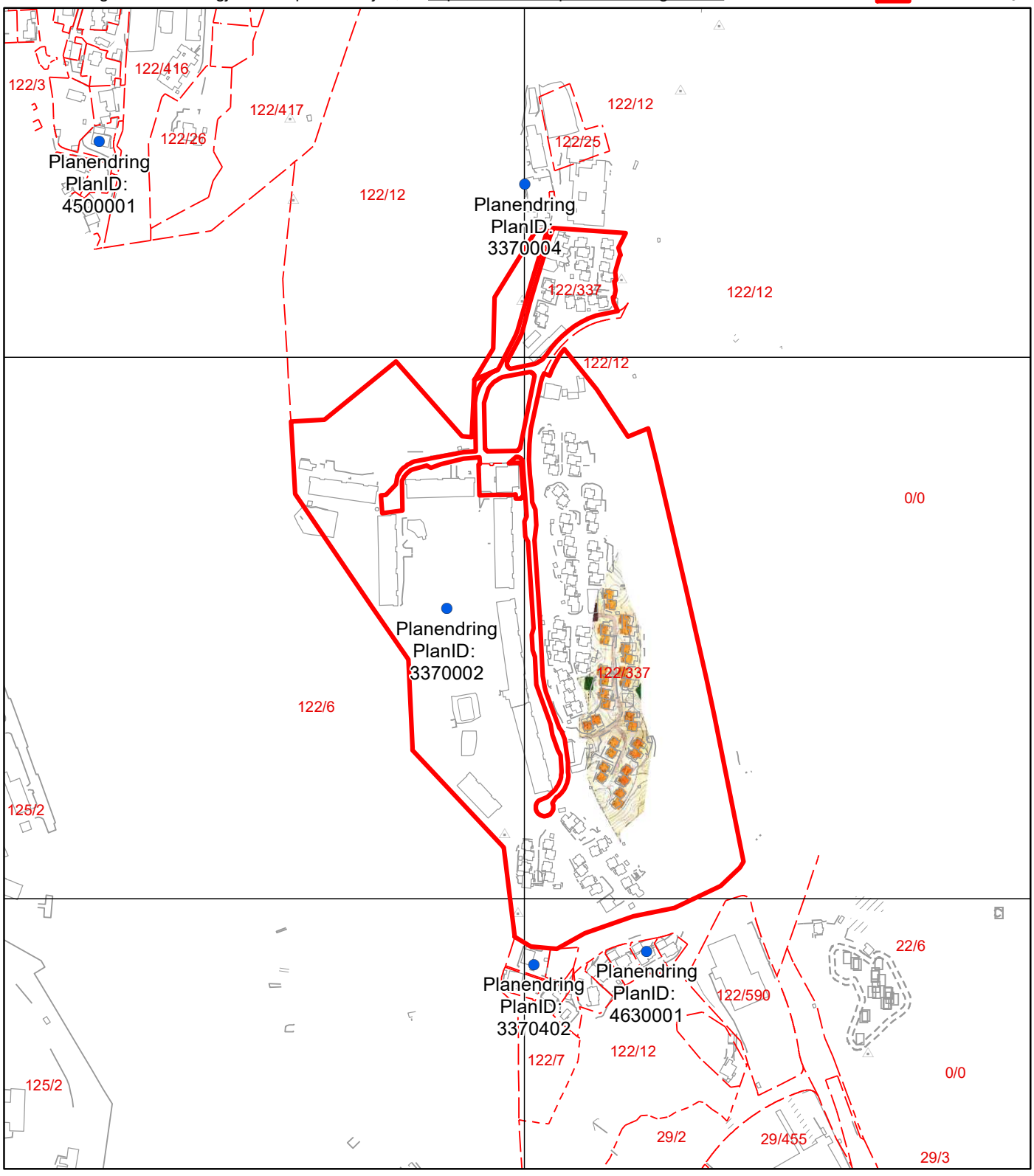
Reguleringsplan på grunnen

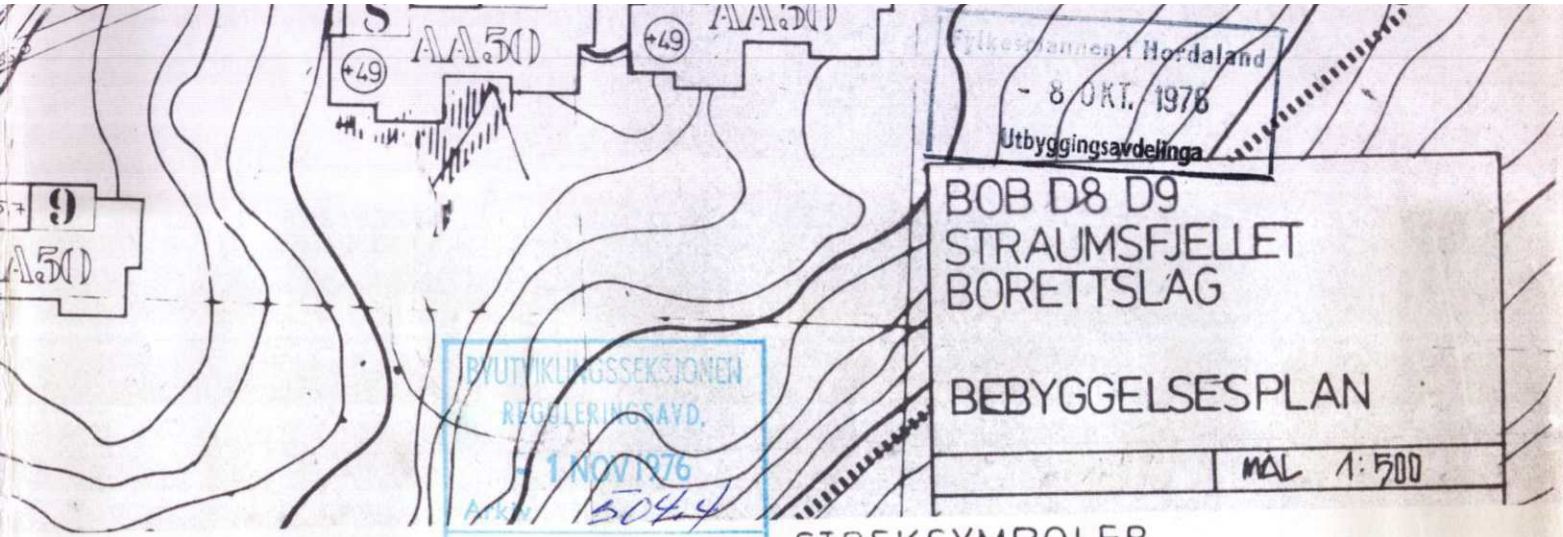
Arealplan-ID: 3510000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:5000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0
Dato: 16.01.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 1

BERGEN KOMMUNE

N

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





Fylkesplanen i Hordaland
- 8 OKT. 1976
Utbyggingsavdelinga

BOB D8 D9 STRAUMSFJELLET BORETTSLAG

BEBYGGELSESPLAN

MÅL 1:500

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
- 1 NOV 1976
Arkiv 5044
Saksb.
R. nr. Delvis

TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER

- Boliger

ANDRE BESTEMMELSER

- Felles parkeringsplass
- Felles gangveg
- Felles lekeplass

STREKSYMBOLER

- Planens begrensning
- Begrensning for stadfestet bebyggelsesplan.
- Planlagt vertikaltdelt 2 etg.hus.

0 10 20 30 m.

R. 4.351.00.00

SÆTERDAL - STORDAL. FELT D8/ D9. LAKSEVÅG.

Forslag til utvidet bebyggelsespl.

Planl.	LM
Tegn.	RS
Dato	6.10.1975.
Mål:	1:500
Arkiv nr.	
Tegn. nr.	
Rev.	

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

N

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 15. desember 1975 og 23. april 1976.

Olav Kvam

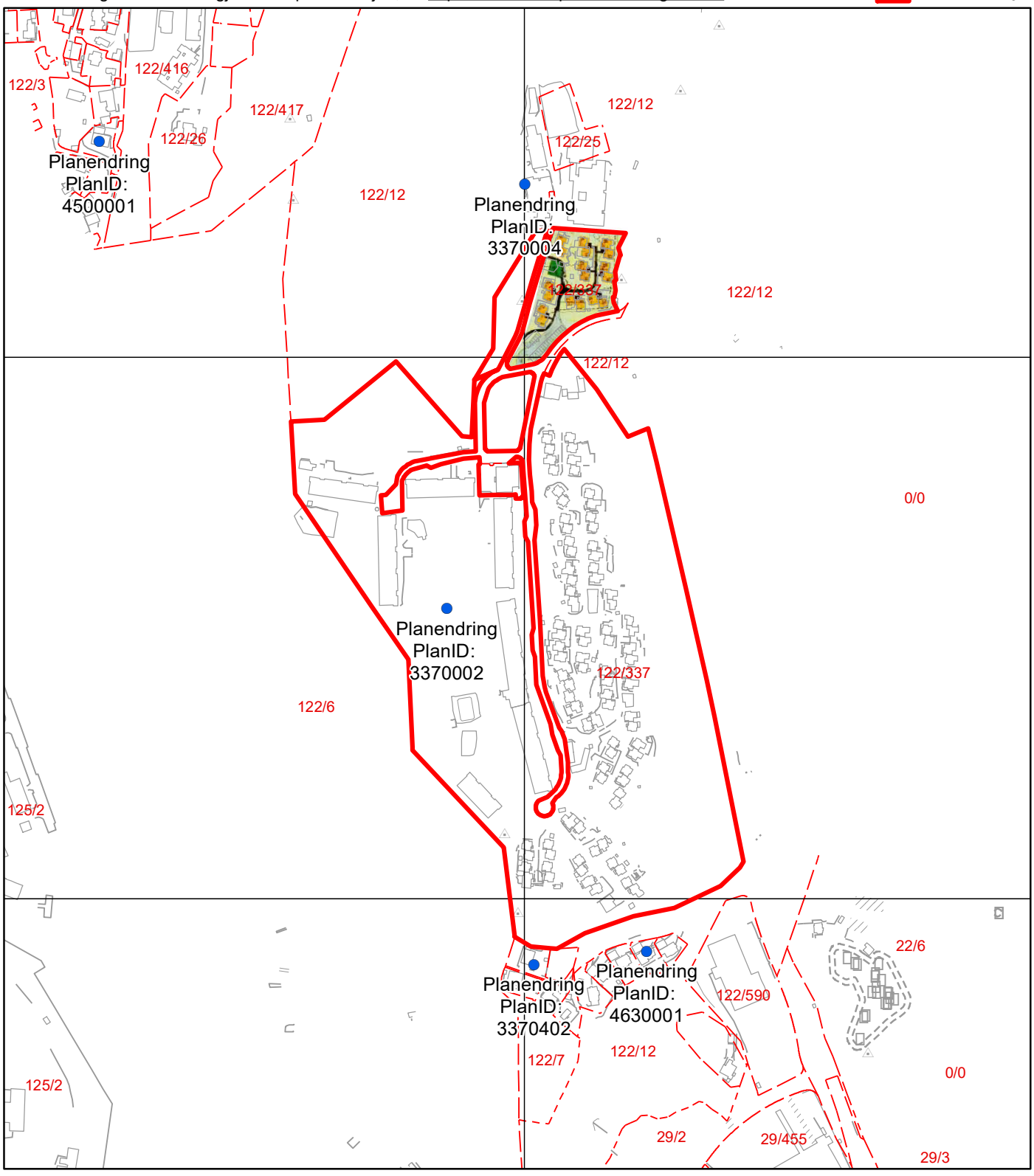
Reguleringsplan på grunnen

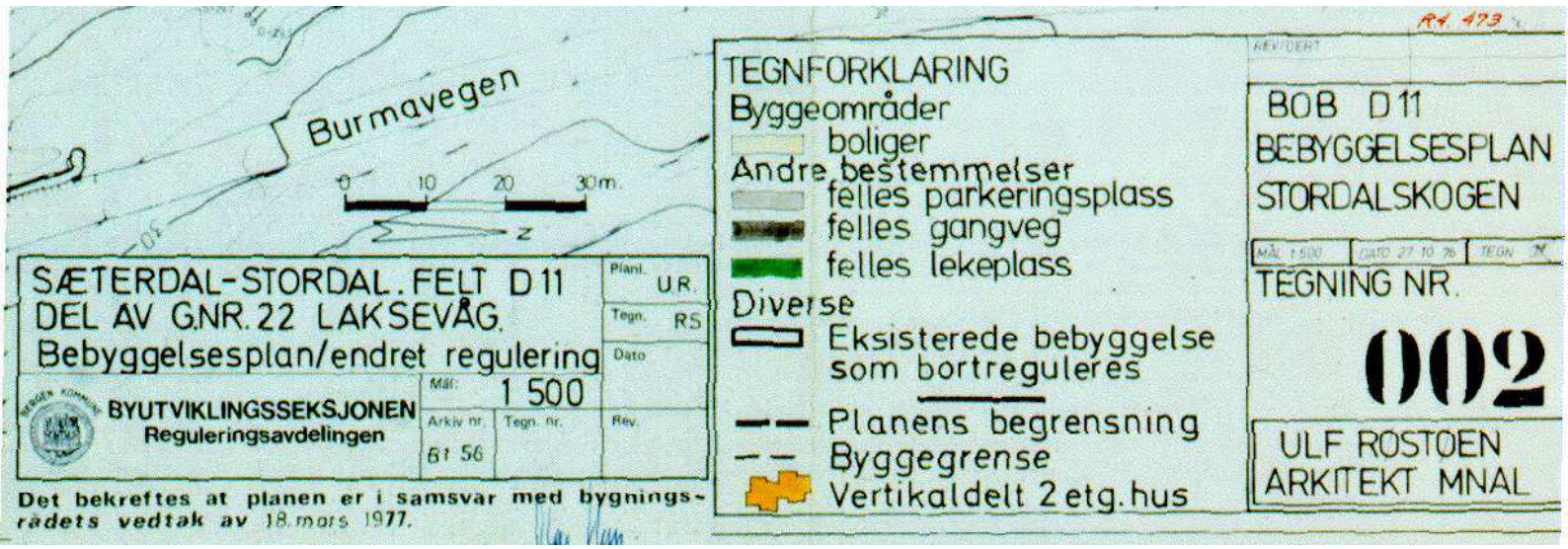
Arealplan-ID: 4730000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:5000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0
Dato: 16.01.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 1

BERGEN KOMMUNE

N

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




Burmavegen
0 10 20 30 m.
SÆTERDAL-STORDAL. FELT D 11
DEL AV G.NR. 22 LAKSEVÅG.
Bebyggelsesplan/endret regulering
Plan. U.R.
Tegn. R.S
Dato
Mål: 1 500
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Arkiv nr. 61 56
Tegn. nr.
Rev.
Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 18. mars 1977.
TEGNFORKLARING
Byggeområder
boliger
Andre bestemmelser
felles parkeringsplass
felles gangveg
felles lekeplass
Diverse
Eksisterede bebyggelse som bortreguleres
Planens begrensning
Byggegrense
Vertikaldelt 2 etg. hus
R4 473
REVIDERT
BOB D 11
BEBYGGELSESPLAN
STORDALSKOGEN
MÅL 1:500
DATO 27.10.76
TEGN. JN
TEGNING NR.
002
ULF ROSTOEN
ARKITEKT MNAL

Reguleringsplan over grunnen

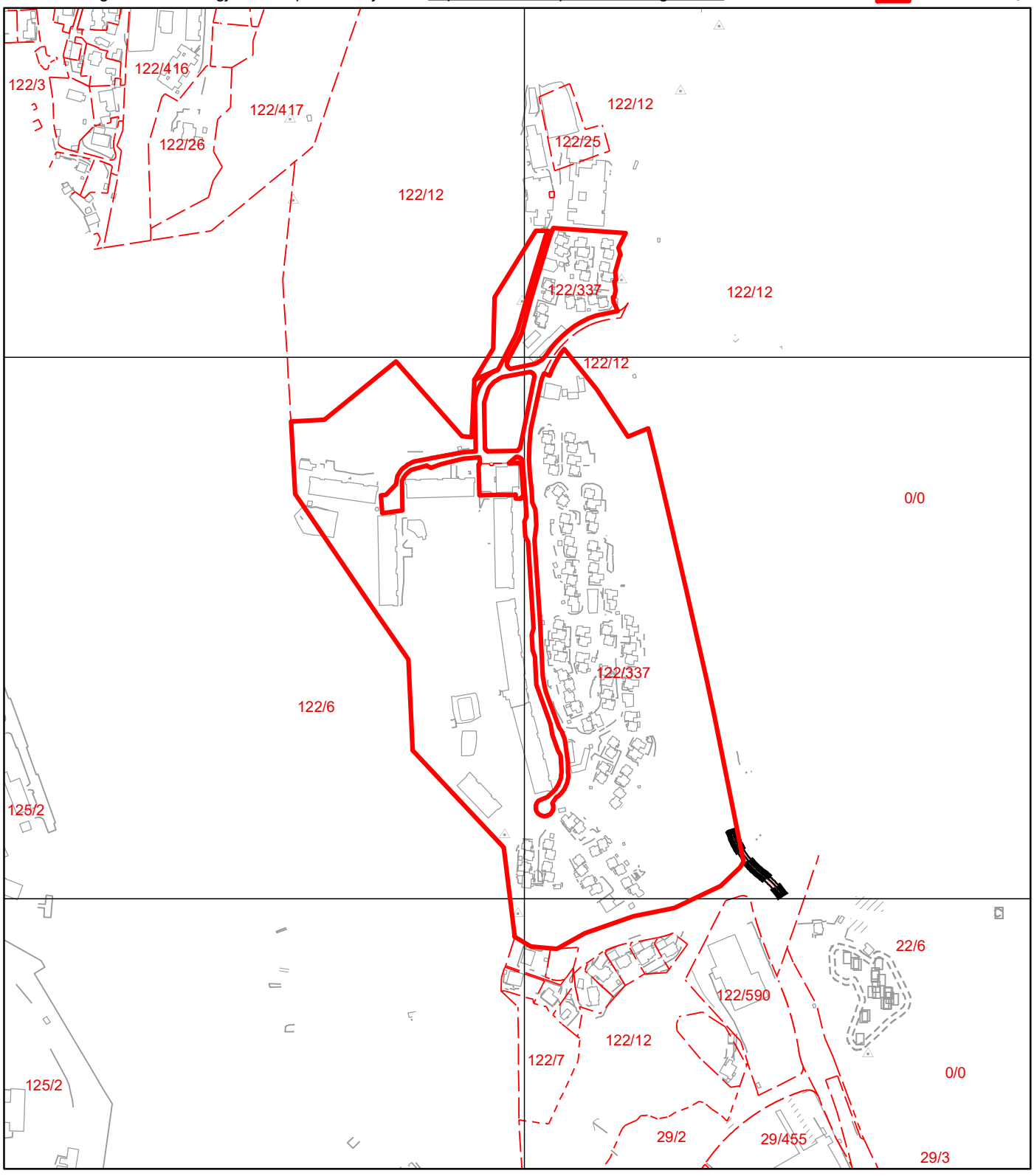
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:5000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0
Dato: 16.01.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 1

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2012 - Gate med fortau

2017 - Sykkelveg, -felt

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

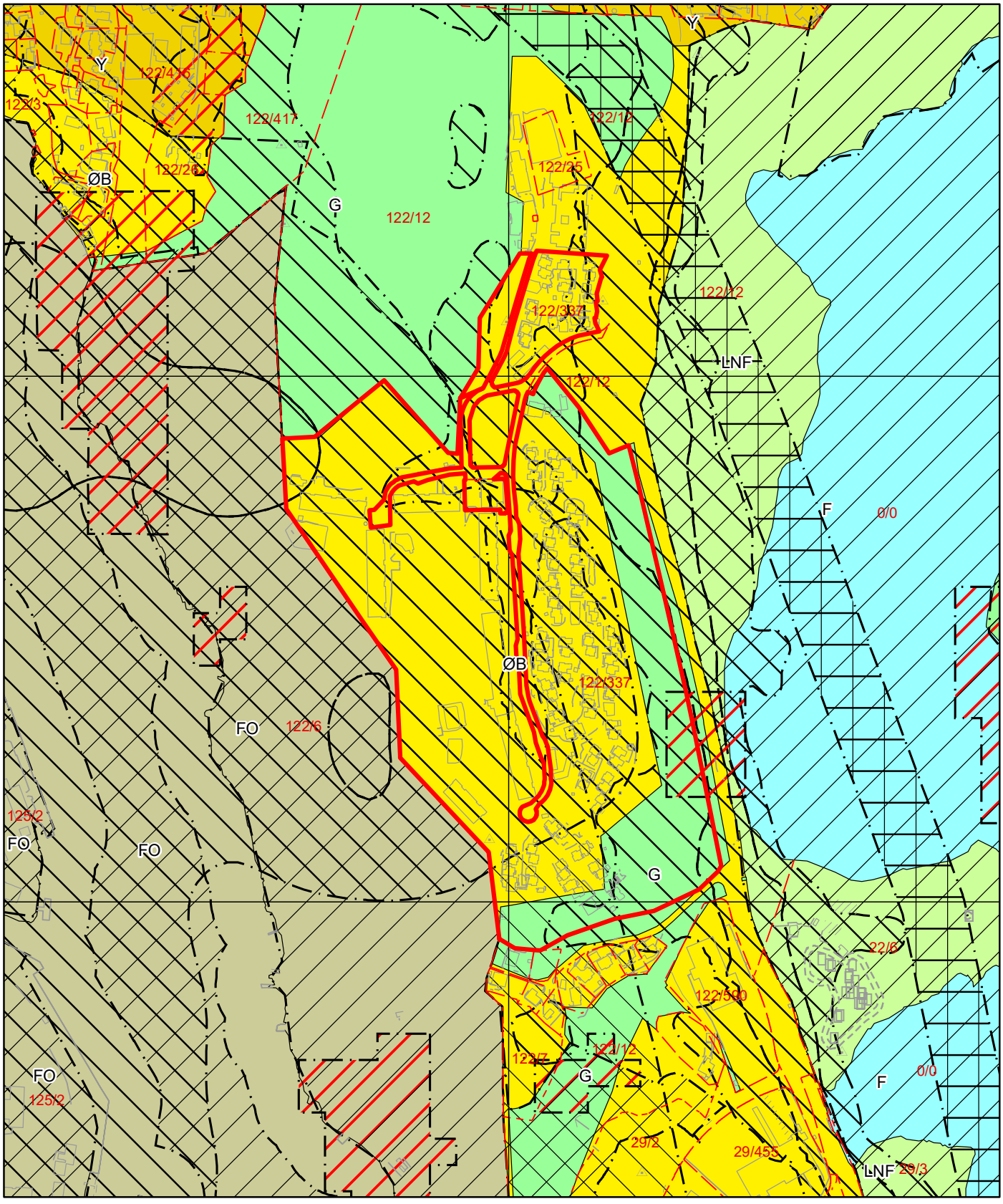
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:5000
Dato: 16.01.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0
Adresse: Bjørndalsskogen 1

N

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

Eiendomsmarkering (4)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn friluftsliv


Angitthensyn landskap


Angitthensyn naturmiljø


Båndleggingsone


Faresone


Sikringsone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone


Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur


Forsvaret

LNF

Friluftsområder

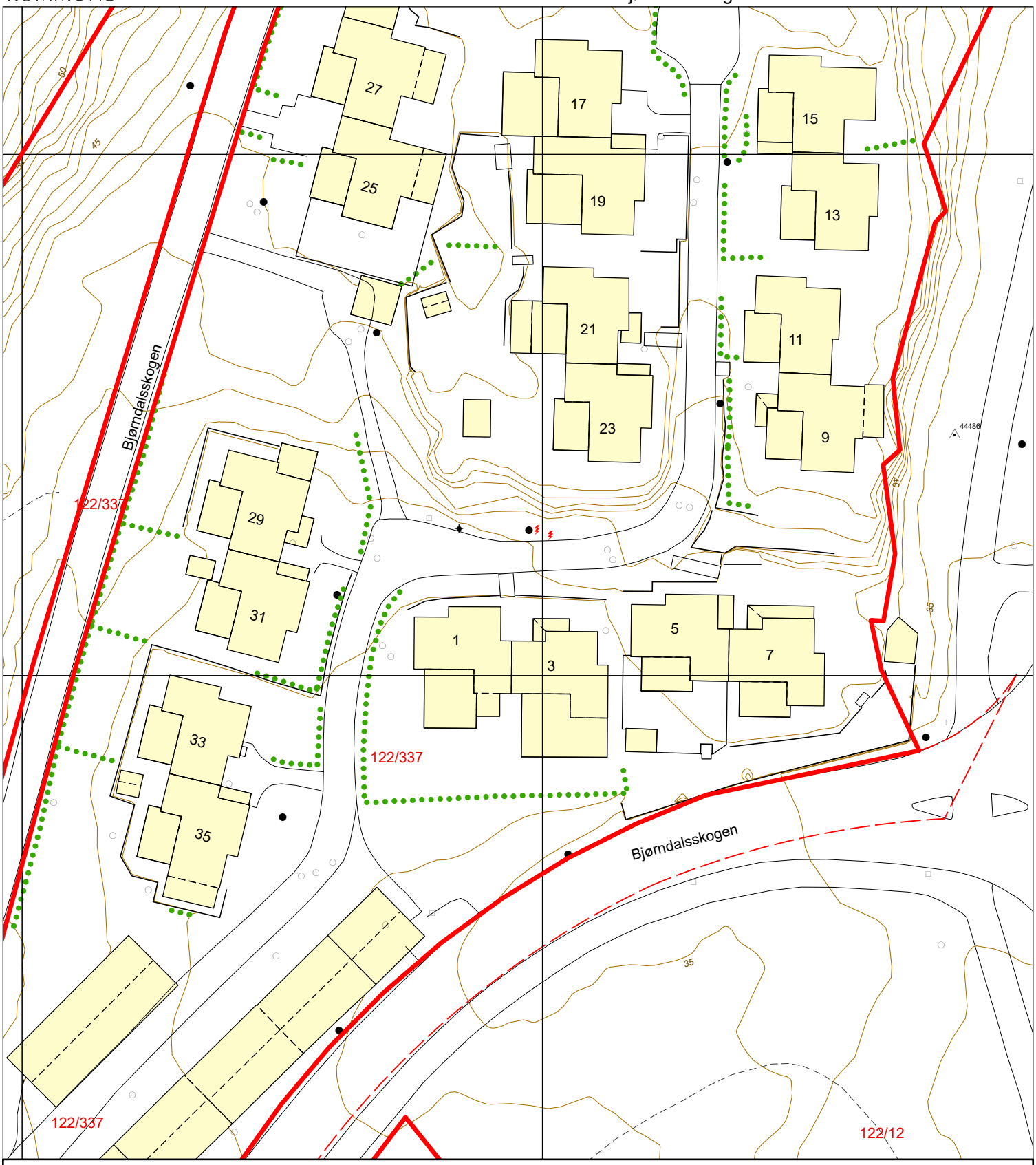
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 16.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 122/337/0/0
Adresse: Bjørndalsskogen 1

N



Bygning
Byggemeldt bygning
Fredet Bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Gjerde
Kraftledning
Hekk
Gangveg og sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Toppunkt
Fastmerker

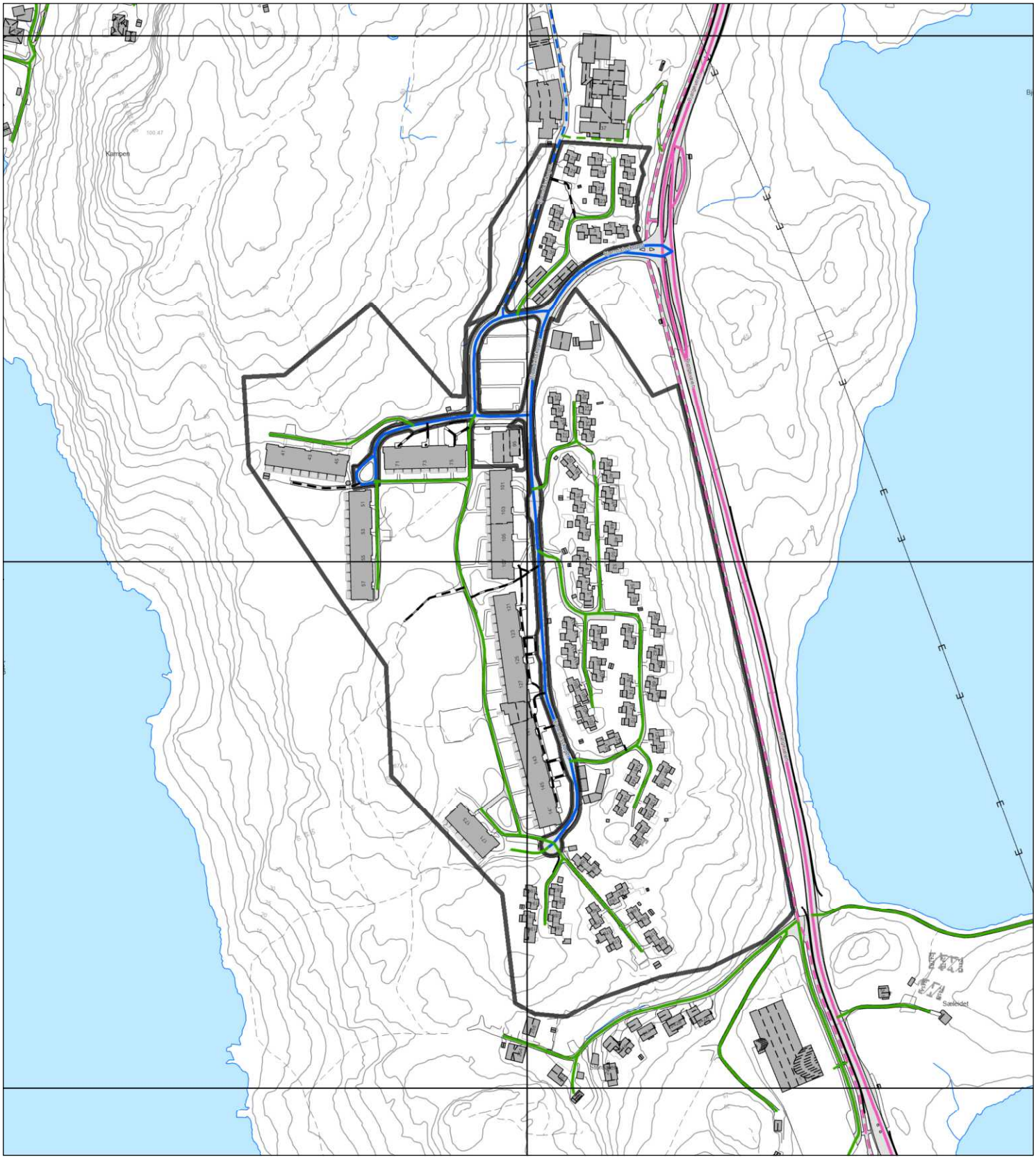
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 16.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 122/337/0/0
Adresse: Bjørndalsskogen 1, 5170 BJØRNDALSTRÆ

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørndalsskogen 57, 5170 Bjørndalstræ
Gnr. 122, Bnr. 337, andelsnr. 93 i BJØRNDALSKOGEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260023

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Mads Wickmann

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 993 19 551

E-post: mads.wickmann@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
