PRIVATMEGLEREN
SYD

BRØNNDALSÅSEN 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Brønndalsåsen 13, 5176 LODDEFJORD

BERGEN kommune

gnr. 123, bnr. 274

Andelsnummer 173

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3482 **Eiendomsverdi ref nr:** KW2072

Autorisert foretak: Henne Takst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

Rapportansvarlig

Daniel Henne

hennetakst@gmail.com
909 48 327

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Boligblokk over 4.etasjaer med adkomst via felles trappeoppgang.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger av betong og trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med fasadeplater og kledning.

Takkonstruksjon:
Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie el.l membrantekking,

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming

Referansenivå
Boligen er en andelsleilighet beliggende i 3. etasje i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1976.
Opprinnelige bygningsdeler vurderes som hovedregel mot relevant byggeskikk og regelverk som gjaldt ved bygningens oppføring. Senere utskiftede eller rehabiliterte bygningsdeler vurderes mot referansenivået for det aktuelle utførelsestidspunktet, så langt alder og omfang er kjent.
Vindu er fra 2007 og skyvedør fra 2001. Bad/vaskerom er opplyst rehabilitert i 2023 i regi av borettslaget. Eier opplyser at dokumentasjon på arbeidene foreligger hos borettslaget.
Rapportens undersøkelsesomfang bygger på forskrift til avhendingslova – tryggere bolighandel. For fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 med tilhørende rettelser/NS 3600:2025+AC:2026. Arealene er oppmålt etter NS 3940:2023.
Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige bygningsdeler, med de kontrollhandlinger og målinger som fremgår av rapporten. Skjulte konstruksjoner og installasjoner er ikke åpnet utover utført hulltaking ved våtrom.
For andelsleiligheten gjelder særskilte avgrensninger mot bygningens felles konstruksjoner, fellesarealer og felles tekniske installasjoner. Rapporten fastsetter ikke juridisk eller økonomisk vedlikeholdsansvar mellom andelseier og borettslaget.

Konklusjon
Boligen fremstår generelt med normal teknisk standard sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger. Det er ikke registrert forhold vurdert til TG3.
Skyvedør fra 2001 er vurdert til TG2 på grunn av alder og registrert luftlekkasje.
Bad/vaskerom ble rehabilitert i 2023. Fordelerskap/vannskap er plassert i dusjens våtsone uten registrert vanntett tilslutning rundt åpningen, og forholdet er vurdert til TG2. Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller følgeskade.
Hulltaking mot våtrommet er utført utenfor risikosonen og viste ikke unormale fuktverdier. På grunn av kontrollpunktets plassering kan tilstanden i den mest fuktutsatte delen av den lukkede konstruksjonen ikke fastslås, og forholdet er derfor vurdert til TGIU.
For øvrige undersøkte bygningsdeler er det ikke registrert vesentlige avvik utover det som fremgår av rapportens enkelte punkter.

MERK – mandatavgrensning, metode og ansvarsbegrensning
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova, tryggere bolighandel. Rapportens innhold og undersøkelsesomfang bygger på forskriftens minimumskrav. For valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025, med tilhørende rettelser der dette er relevant.

Oppdraget omfatter de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Det er ikke bestilt eller gjennomført utvidet kontroll, tilleggsundersøkelser, destruktive inngrep, teknisk spesialkontroll eller særskilt kontroll av forhold utenfor rapportens ordinære mandat. Rapporten gjelder de bygninger, bygningsdeler og arealer som er omfattet av det rekvirerte oppdraget. Tilleggsbygg, sekundærbygg, utvendige konstruksjoner, støttemurer, terrengforhold, installasjoner utenfor bygningen eller andre forhold som ikke er særskilt beskrevet, er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert.

For leiligheter, andelsleiligheter og seksjoner gjelder i tillegg egne avgrensninger for felles bygningsmasse og forhold utenfor boenheten. Undersøkelsen omfatter normalt kun den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, felles konstruksjoner og felles tekniske anlegg er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert.
Rapporten bygger på en visuell og ikke-destruktiv kontroll av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester og målinger der dette følger av forskrift eller er særskilt beskrevet. Skjulte konstruksjoner, lukkede sjakter, skjulte rørføringer, skjulte elektriske installasjoner, konstruksjoner bak innredning, tildekkede flater og øvrige forhold som ikke var tilgjengelige på befaringsdagen, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.

Rapporten er ikke en full samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen, TEK, offentlige tillatelser, godkjente tegninger, produktdokumentasjon, FDV, prosjekteringsgrunnlag eller utførelsesdokumentasjon. Rapporten kan derfor ikke benyttes som dokumentasjon for at boligen eller utførte arbeider er forskriftsmessig prosjektert, godkjent eller utført.
Opplysninger fra eier, rekvirent, megler, forretningsfører, entreprenør, tidligere dokumentasjon eller andre tredjeparter er lagt til grunn i den grad slike opplysninger er fremlagt og vurdert som relevante for rapportens mandat. Slike opplysninger er ikke kontrollert eller verifisert utover det som følger av rapportens kontrollomfang og det som var praktisk mulig ved befaringen.

Eventuelle orienterende opplysninger eller kommentarer utenfor forskriftens minimumsomfang er ikke å anse som en utvidelse av oppdraget eller en full tilstandsvurdering av de aktuelle forholdene, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke selger, kjøper eller øvrige parter fra egen opplysningsplikt, undersøkelsesplikt eller plikt til å innhente særskilt fagkyndig vurdering der det er behov for dette. Bygningssakkyndiges vurderinger og ansvar er begrenset til forhold som ligger innenfor rapportens mandat, kontrollomfang og tilgjengelige vurderingsgrunnlag på befaringsdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring, feil eller mangler i tredjepartsopplysninger, senere endringer og forhold som krever spesialundersøkelser utenfor rapportens minimumsomfang.

Denne ansvarsbegrensningen gjelder bare så langt den er forenlig med gjeldende rett, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning, forsett eller grov uaktsomhet.
Økonomisk ansvarsbegrensning / oppdragsvilkår
Rapportutkast og oppdragsvilkår/forutsetninger for oppdraget er oversendt oppdragsgiver/eier per e-post. Oppdragsgiver/eier har ved skriftlig tilbakemelding bekreftet at rapportutkastet og vedlagte oppdragsvilkår er gjennomgått og akseptert før endelig rapport er utstedt. I den utstrekning gjeldende rett tillater det, er Henne Takst AS sitt samlede økonomiske ansvar for krav knyttet til oppdraget, rapportens innhold eller eventuelle feil/mangler ved rapporten, begrenset til 100 % av oppdragets avtalte honorar eksklusive merverdiavgift.
Ansvarsbegrensningen gjelder samlet for krav som springer ut av samme oppdrag, uavhengig av om kravet bygger på kontrakt, erstatning, regress eller annet ansvarsgrunnlag.
Begrensningen gjelder ikke ved forsett eller grov uaktsomhet, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning. Begrensningen innebærer heller ingen reduksjon av rapportens undersøkelsesomfang eller de krav som følger av forskrift til avhendingslova, gjeldende bransjestandard eller rapportens uttrykkelige mandat.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med flis og laminat
Innvendige vegger er bekledd med malte overflater og flis
Himlinger består av malte overflater

Innvendige dører:
Hvite glatte dører innvendig i leiligheten

VÅTROM Gå til side

Areal: 4,7 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Foldedør i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
Våtrommet ble oppusset i 2023 i regi av borettslaget.
-Dokumentasjon foreligger og borettslaget har dette.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp
-Stekeovn

Frittstående:
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet
Stoppekran i fordelerskap
Synlig avløp i plast

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

EL:
Sikringsskap med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse er registrert i sikringsskapet.

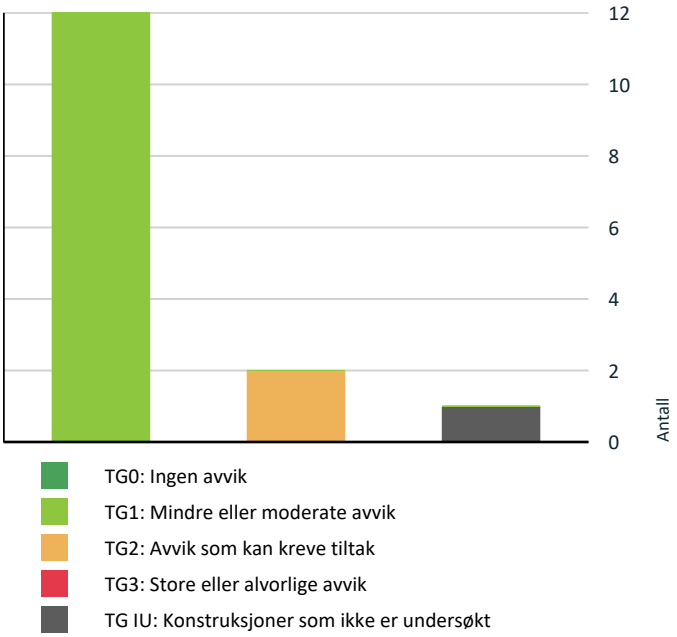
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindu med 2-lags glass i pvc karm fra 2007

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Skyvedør med 2-lags glass i alu karm fra 2001

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Skyvedøren har alder og registrert luftlekkasje som tyder på redusert tetthet og funksjon.
Det er ikke registrert forhold som tilsier akutt funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
Luftlekkasje kan gi trekk, varmetap og redusert komfort.
Tetningslister, beslag og justering bør kontrolleres og utbedres etter behov. På grunn av alder må utskifting påregnes på sikt dersom tilfredsstillende tetthet ikke kan oppnås.

TG2 er satt på bakgrunn av alder og registrert luftlekkasje med redusert tetthet og funksjon.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Glatt entredør i utførelsen B-30 og Db-35

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca 15,6 m²

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,7 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Foldedør i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.

-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Våtrommet ble oppusset i 2023 i regi av borettslaget.
-Dokumentasjon foreligger og borettslaget har dette.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt platekledning i himling.

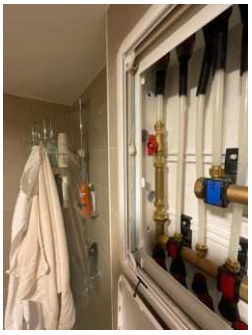
Fordelerskap/vannskap er montert i våtsonen til dusjen. Det er ikke registrert membran eller annen dokumentert vanntett tilslutning rundt åpningen til skapet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Åpningen til vannskapet ligger i et område som kan bli utsatt for direkte vannbelastning. Det er ikke registrert tilfredsstillende tetting mellom veggens tettesjikt og skapåpningen.
Forholdet medfører usikkerhet knyttet til tettheten i overgangen og økt risiko for at vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen.
Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller fuktskade som tilsier høyere tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
Ved vannbelastning kan fukt trenge inn gjennom overgangen rundt skapet og belaste skjulte deler av veggkonstruksjonen.
Det anbefales å etablere en vanntett og dokumentert tilslutning mellom tettesjiktet og skapåpningen. Dersom lokal utbedring ikke lar seg utføre på en sikker måte, må forholdet ivaretas ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

TG2 er satt på bakgrunn av vannskap plassert i våtsone uten registrert vanntett tilslutning rundt åpningen, med risiko for fuktinntrengning i skjult konstruksjon. Det er ikke påvist lekkasje eller følgeskade.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Fallforholdene er kontrollert med laser på befaringsdagen. Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell fra topp membran ved dør til slukrist.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås og klemring
Synlig mansjett under klemring

Flislim over klemring gjør kontroll begrenset

Dokumentasjon foreligger borettslaget

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Foldedør i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført i entre, uten funn av unormale fuktverdier. Hulltaking utført utenfor risikosonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking med fuktmåling på et tilfeldig punkt, ikke kan garantere for avvik/svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet.

Fuktsøk på tilgjengelig overflater inne på våtrommet ble utført uten funn av unormale verdier.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent under målbare verdier.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenbeslag.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp
-Stekeovn

Frittstående:
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: NEI
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet
Stoppekran i fordelerskap

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen i den aktuelle boligen. Store deler av røranlegget ligger skjult og er ikke undersøkt ved åpning av konstruksjonene. Eventuelle felles rørinstallasjoner er ikke kontrollert.

Tilstanden til skjulte rørføringer og koblinger er derfor ikke avklart gjennom undersøkelsen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløp i plast

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen i den aktuelle boligen. Store deler av røranlegget ligger skjult og er ikke undersøkt ved åpning av konstruksjonene. Eventuelle felles rørinstallasjoner er ikke kontrollert.

Tilstanden til skjulte rørføringer og koblinger er derfor ikke avklart gjennom undersøkelsen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

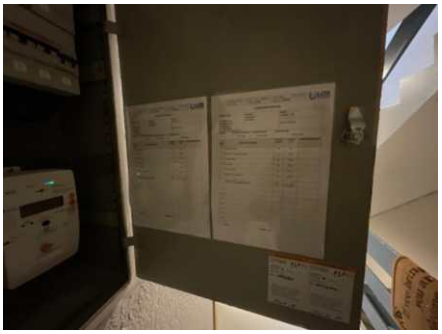
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse er registrert i sikringsskapet.

Spørsmål til eier:
1. Når gjennomførte Det lokale eltilsynet eller annen kontrollinstans sist tilsyn, og hva var resultatet?
Ikke kjent
2. Når ble anlegget etablert eller sist totalrehabilitert?
Ikke kjent
3. Forekommer det ofte at sikringer løser ut?
NEI
4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
NEI
5. Finnes det kursfortegnelse, og samsvarer den med sikringene?
Ja. Kursfortegnelse er registrert.
6. Er det utført elektriske arbeider etter 1. januar 1999, og foreligger samsvarserklæring?
JA,
Vurdering og anbefalt oppfølging
Dersom nyere dokumentert elkontroll ikke foreligger, anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, eksempelvis etter NEK 405-2-3.
Forutsetning og kontrollbegrensning
Kontrollen er en forenklet visuell undersøkelse av synlige og tilgjengelige deler. Det er ikke utført elektrofaglige målinger, demontering eller full funksjonskontroll. Skjulte feil og mangler kan derfor forekomme uten at dette avdekkes gjennom tilstandsrapporten.
Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.





Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

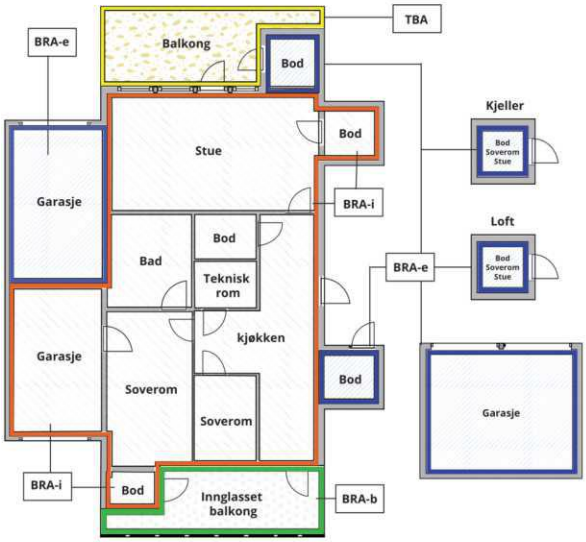
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		3		3	
1.etasje		3		3	
3.etasje	45			45	16
SUM	**45**	**6**			**16**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
1.etasje		Bod	
3.etasje	Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet med håndholdt laser etter NS 3940:2023.

Takhøyde i stuen er 2,40m

Entre 4,9 m²
Bad/vaskerom 4,7 m²
Stue/kjøkken 23,1 m²
Soverom 9,7 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
-Ekstern bod i kjeller på ca 2,7 m2
-Ekstern bod i 1.etasje på ca 2,6 m²

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Daniel Henne	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Brønndalsåsen 13, 5176 Loddefjord

Hjemmelshaver
Oskar Wermelin Eriksen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/BRØNNDALEN BORETTSLAG	950670894	H0303		Eriksen Oskar Wermelin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
173

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260206
Addresse	Brønndalsåsen 13		
Postnr.	5176	Sted	LODDEFJORD
Selgers navn	Oscar Wermelin Eriksen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juli 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
O W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

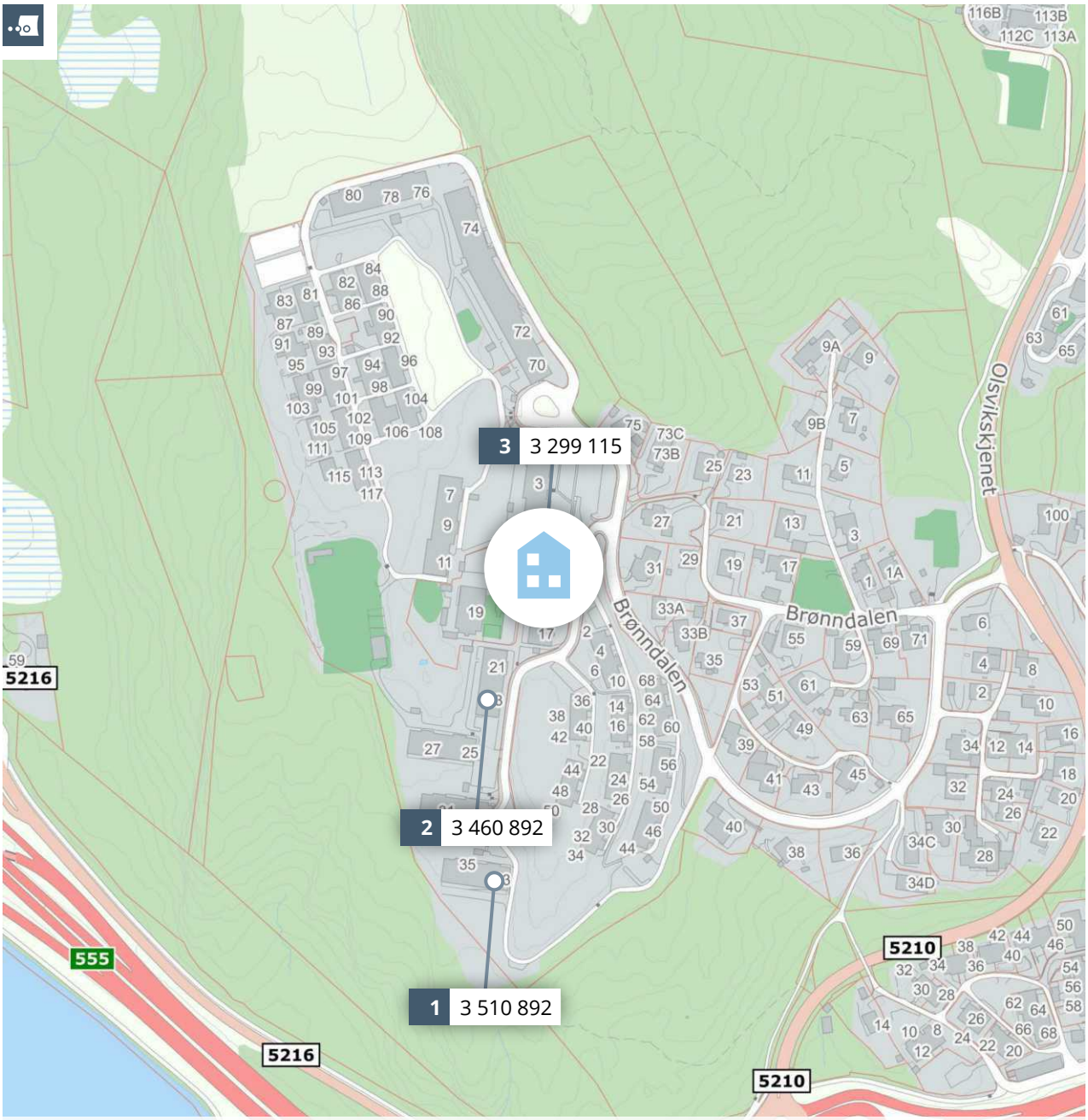
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.08.2026

Signert av *Oscar Wermelin Eriksen*

Initialer selger:
O W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering
BRØNNDALSÅSEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 28.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mona Larsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brønndalsåsen 13, 5176 LODDEFJORD

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1976

GNR 123 BNR 274 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS BRØNNDALEN

Verdivurdert til

2 750 000

610 758	3 360 758	74 778
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	4 611
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Brønndalsåsen 33 44 m² 1975 3. etg 1 sov	07.03.2026	2 890 000	**2 900 000**	610 892	3 510 892	**79 793**
2 Brønndalsåsen 23 44 m² 1976 3. etg 1 sov	23.03.2026	2 500 000	**2 850 000**	610 892	3 460 892	**78 657**
3 Brønndalsåsen 13 44 m² 1977 4. etg 1 sov	17.10.2025	2 500 000	**2 750 000**	549 115	3 299 115	**74 980**

Fin 2-roms leilighet med sentral beliggenhet.

Boligen har en god standard med fint kjøkken og bad.

Boligen ligger fint til i et godt etablert borettslag.

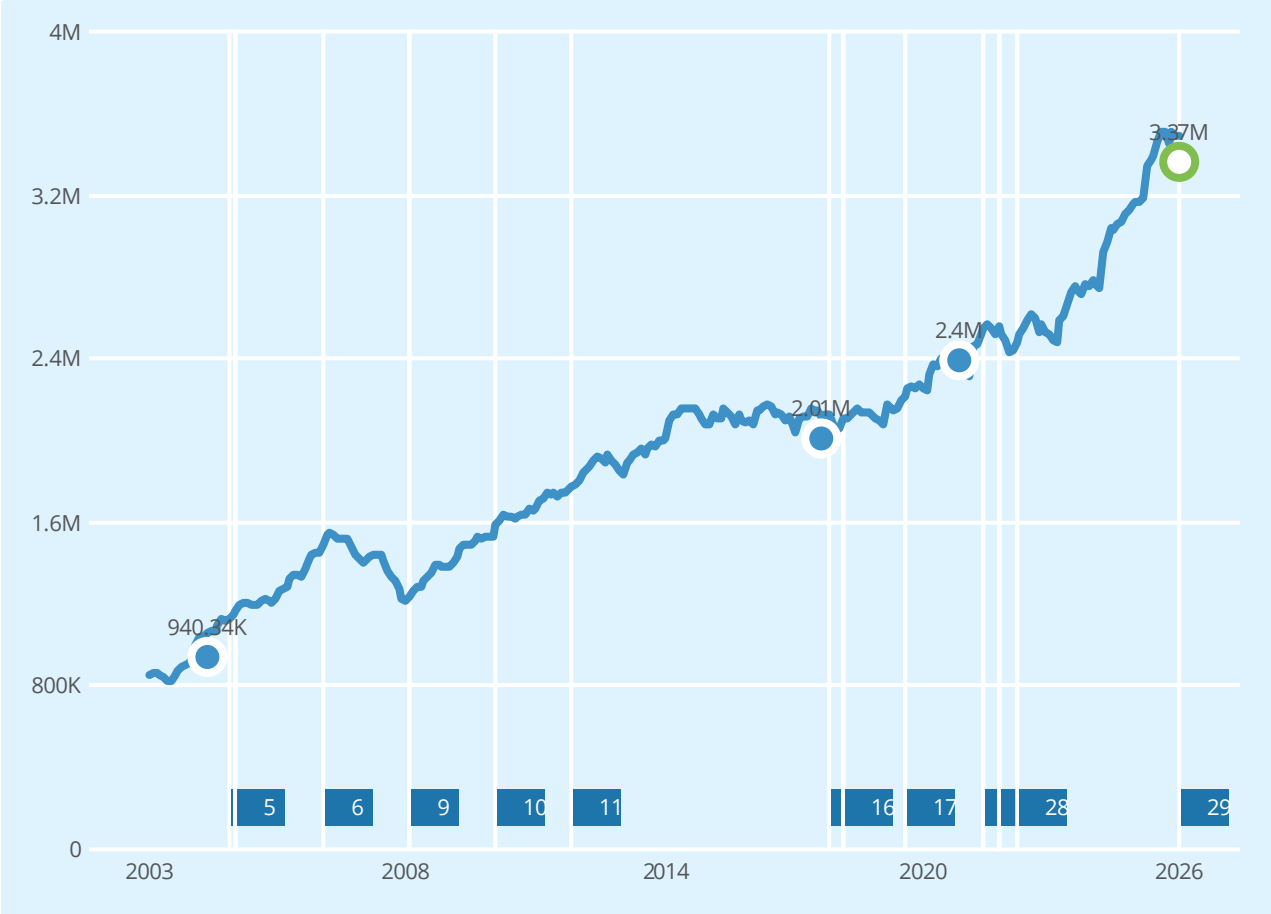
Verdt å nevne:
Nytt bad, rør-i-rør og ventilasjon i 2024
Skjermet og solrik terrasse
Varmtvann og internett inkludert i felleskostnader
Veldrevet borettslag med vaktmester
Gode bussforbindelser like utenfor døren
Ingen dokumentavgift

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
2. etasje: Gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

Normalverdi fra 2,7-3,1 millioner eks fellesgjeld.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+22 endringer

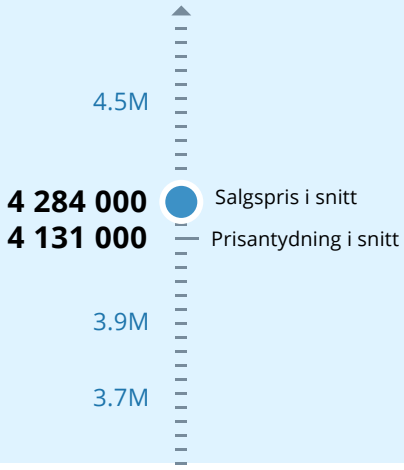
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.08.2024		02.08.2024	-	2 480 000	-	2 480 000
05.09.2021	13.09.2021	27.09.2021	1 990 000	2 270 000	127 000	2 397 000
24.07.2018	31.07.2018	24.08.2018	1 750 000	1 850 000	159 000	2 009 000
20.05.2004	25.05.2004		680 000	720 000	220 341	940 341

Leiligheter til salgs i BRØNNDALEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i BRØNNDALEN grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
9
dager
for 5.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Brønndalsåsen 13

Nabolaget Brønndalen - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 155 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 599 elever, 43 klasser	23 min 2 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	23 min 2 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	21 min 1.7 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min 6.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brønndalen Linje 24, 40	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 10.3 km
Bergen Flesland	16 min

BARNEHAGER

Brønndalen barnehage (0-5 år) 48 barn	1 min 0.1 km
Kjøkkelvik barnehage (0-5 år) 79 barn	9 min 0.8 km
Grøntulien barnehage (0-5 år) 39 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Brønndalen	1 min
Rema 1000 Kjøkkelvik	20 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	21 min
Apotek 1 Olsvik	21 min
Vestkanten Vinmonopol	21 min

SPORT

Brønndalen Ballbinge/basketfelt	2 min
Brønndalen/Olsvikskjenet balløkke	7 min
In Shape	15 min
SATS Vestkanten	21 min

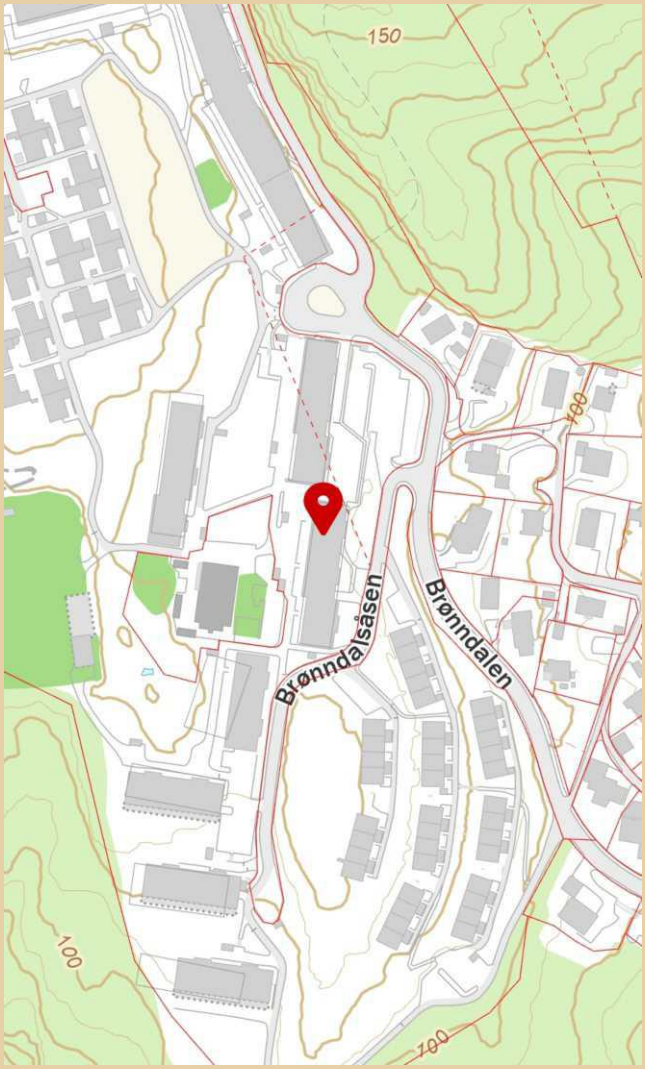
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6134

BRØNNDALEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BRØNNDALEN BORETTSLAG

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Klokken 17:30- Foredrag. [Frivillig, men anbefales.]
God kommunikasjon og anstendighet
Hvordan borettslaget kan bidra til god tone, trygt bomiljø og respektfull dialog i en tid med tøff debatt.
v/ Espen Gamlund, professor i filosofi, Universitetet i Bergen

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BRØNNDALEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rolf Gøsta Härdig og Gine-Merete Bjorøy er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Honoraret foreslås holdt uendret. Like fjor året.

Sak 7

Forslag om å endre vedtekter.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Platting mellom R-1 og høyblokken.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Beskrivelse av tiltaket

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

Tiltaket vil:

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

Endelig utforming og plassering fastsettes av styret innenfor vedtatt ramme.

Konsekvenser

Fordeler:

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

Ulemper:

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

Kostnader

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

Forutsetninger

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. L10-2 Utomhusplan 1_200.pdf

4. Vinkel 1.pdf

5. Vinkel 2.pdf

6. Vinkel 3.pdf

7. Vinkel 4.pdf

Sak 9

411- Søknad om bod.

Forslag fremmet av:
Bente Stensen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

8. 411- Tegninger søknad om bod.pdf

Sak 10

414- Søknad om bod.

Forslag fremmet av:
Tor Rydland og Bente Urø

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

9. BD83 utebod total.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ingrid Bull Skarvatun

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

- Harald Rutle
- Ørjan Raknes Forthun

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

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

Vedlegg

1. Valgkomitens innstilling.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Ingrid Bull Skarvatun

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

- Børge Walter Hansen

Sak 13

Valg av valgkomite

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Bjørn Johannesen
- Johan Fredrik Garmann
- Tone Bjorøy

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremtidige planer

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

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950670894, KLIENTNR. 6134

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950670894, KLIENTNR. 6134

RESULTATREGNSKAP

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

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950670894, KLIENTNR. 6134

BALANSE

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

EGENKAPITAL OG GJELD

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

Bergen, 05.05.2026
Styret i Brønndalen Borettslag

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
REHABILITERING

PROSJEKT RØR I RØR

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

PROSJEKT FASADE

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

NY DRIFTSBYGNING

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

NOTE 15
LEILIGHETER

Leiligheter	139 953
SUM LEILIGHETER	**139 953**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278.

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

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

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

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

AVDELINGSREGNSKAP PR 31.12.25

6134 - Brønndalen Borettslag

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

EGENKAPITAL

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

Til generalforsamlingen i Brønndalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Brønndalen Borettslag** som viser et underskudd på kr 33 888 008. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 08. mai 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Prosjekt: **Brønndalen borettslag - platting**	Prosjekterende: **Arktektgruppen CUBUS AS** Hollsen Kjerulfsgate 4, 5017 Bergen 55 21 44 00 office@arkcubus.no ARKITEKTGRUPPEN CUBUS		Tegning: **Skisse - platting** Ny plassering N	Prosjektnr.:	Dato opprettet: **06.05.26**	Gnr./Bnr./Festenr.: **123/274**
Tiltakshaver: **Brønndalen borettslag Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord**				Fase: **Skisse**	Sign.: MSA	Kontroll:

Mål: **1:200**	Tegningsnr.: **L10-2**	
Godkjent:	Rev. ID:	L10-2 Utomhusplan 1_200.pdf



Prosjekt **Brønndalen borettslag - platting**	Prosjekterende: **Arktektgruppen CUBUS AS** Hoffdan Kjerulfsgate 4, 5017 Bergen 55 21 44 00 office@arkcubus.no ARKITEKTGRUPPEN CUBUS	Tegning **Skisse - platting**	N	Prosjektnr.	Dato opprettet **06.05.26**	Gnr./Bnr./Festenr. **123/274**	Mål:	Tegningsnr.:
Tiltakshaver: **Brønndalen borettslag** **Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord**				Fase: **Skisse**	Sign.: MSA	Kontroll	Godkjent	Rev./D Vinkel 1.pdf



Prosjekt **Brønndalen borettslag - platting**	Prosjekterende: **Arktektgruppen CUBUS AS** Hatlitun Kjerulfsgate 4, 5017 Bergen 55 21 44 00 office@arkcubus.no ARKITEKTGRUPPEN CUBUS	Tegning **Skisse - platting**	N	Prosjektnr.	Dato opprettet **06.05.26**	Gnr./Bnr./Festenr. **123/274**	Mål:	Tegningsnr.
Tiltakshaver: **Brønndalen borettslag** **Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord**		30 av 37		Fase. **Skisse**	Sign. MSA	Kontroll	Godkjent	Rev.ID. Vinkel 2.pdf

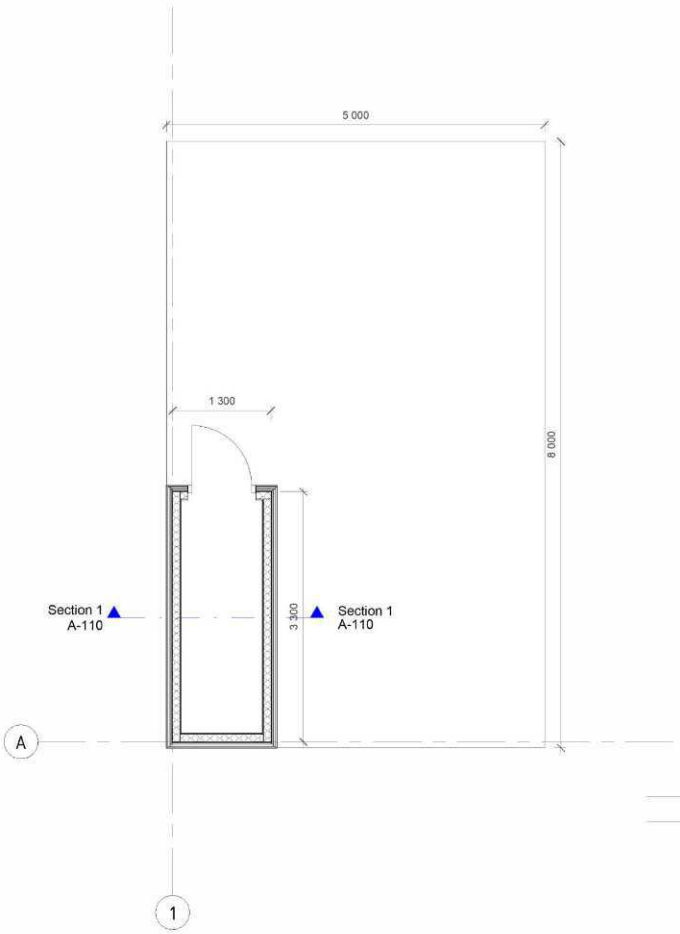


Prosjekt: **Brønndalen borettslag - platting**	Prosjekterende: **Arktektgruppen CUBUS AS** Halfdan Kjerulfsgate 4, 5017 Bergen 55 21 44 00 office@arkcubus.no	Tegning: **Skisse - platting**		Prosjektnr.:	Dato opprettet: **06.05.26**	Gnr./Bnr./Festenr.: **123/274**	Mål:	Tegningsnr.:
Tiltakshaver: **Brønndalen borettslag** **Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord**	ARKITEKTGRUPPEN CUBUS	31 av 37	N	Fase: **Skisse**	Sign.: MSA	Kontroll	Godkjent	Rev./D.:

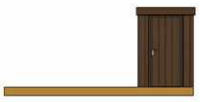
Vinkel 3.pdf



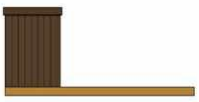
Prosjekt: **Brønndalen borettslag - platting**	Prosjekterende: **Arktektgruppen CUBUS AS** Hafstan Kjerulfsgate 4, 5017 Bergen 55 21 44 00 office@arkcubus.no ARKITEKTGRUPPEN CUBUS		Tegning: **Skisse - platting**	N	Prosjektnr.:	Dato opprettet: **06.05.26**	Gnr./Bnr./Festenr.: **123/274**	Mål:	Tegningsnr.:
Tiltakshaver: **Brønndalen borettslag Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord**		32 av 37			Fase: **Skisse**	Sign.: MSA	Kontroll	Godkjent	Rev. ID: Vinkel 4.pdf



100 Plan 1
1 : 50



Nord
1 : 100



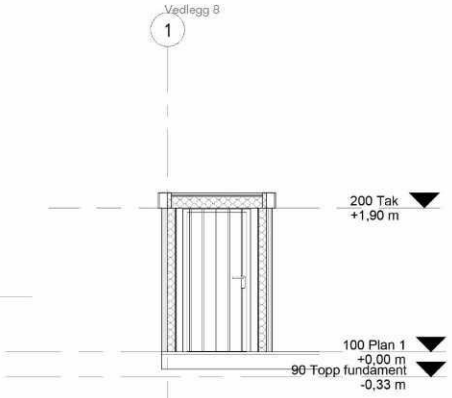
Sør
1 : 100



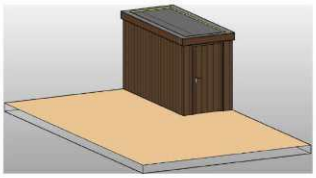
Vest
1 : 100



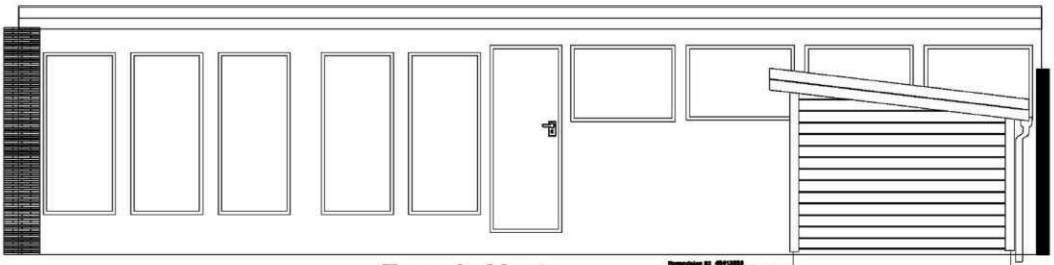
Øst
1 : 100



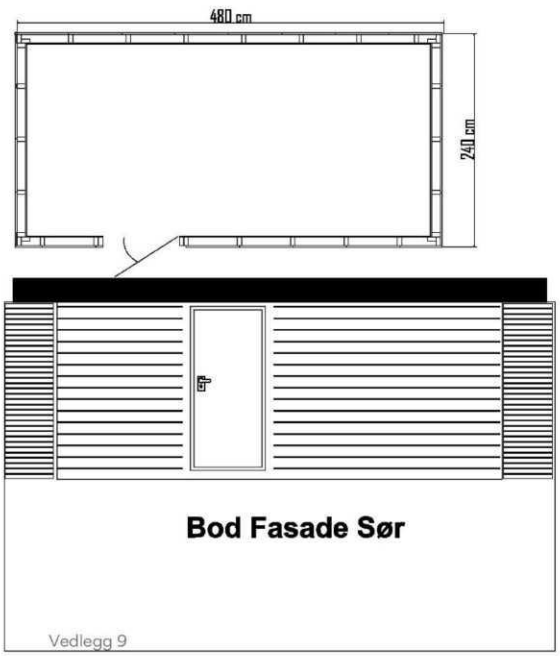
Section 1
1 : 50



{3D}

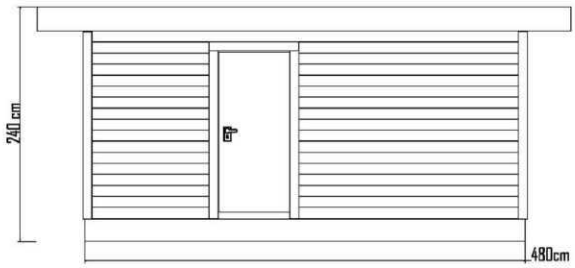


Fasade Vest

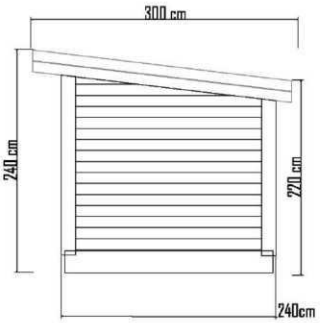


Bod Fasade Sør

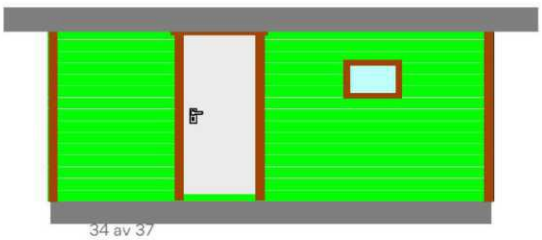
Vedlegg 9



Bod Fasade Sør



Fasade Vest





Innstilling fra valgkomiteen 2026

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

Valg av nytt styre

Valgkomiteen har kommet til følgende innstilling:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valg av utsending til OBOS generalforsamling

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

Johan Fredrik Garmann — Tone Helland Bjorøy — Bjørn Johannesen

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6134
BRØNNDALEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BRØNNDALEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

23. mai 2025 kl. 18:00, Kultursalen på Vannkanten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet
8. Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.
9. Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419
10. Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423
11. Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]
12. Driftsbygget
13. ANEO. [Informasjon sak]
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BRØNNDALEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret forslår André Teigen til å lede møte.

Forslag til vedtak
André Teigen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Fører av protokoll og protokollvitner velges på møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

Vedlegg

1. 6134 Brønndalen BRL - Årsrapport 2024.pdf
2. 6134 Brønndalen BRL - Årsregnskap 2024.pdf
3. 6134 Brønndalen Borettslag Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Vi viser til vedlegg fra Bank Advisor.

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

Forslag til vedtak

Vi ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honorar.

Vedlegg

4. 250509 Dugnadsbasert til profesjonelt styre.pdf

Sak 7

Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Forslag fremmet av:

Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med rør- og ventilasjonsprosjektet så ble en rekke andelseiere pålagt av borettslaget å framleie sin garasjeplass til Markhus. I «avtalen» framgikk det at Markus hadde blitt enige om dette med borettslaget, og avtaledokumentet hadde både Markhus' og borettslagets logo. Plassene skulle brukes som riggplass og arbeidsareal, og ville spare borettslaget for ekstrakostnader for eventuell leie av andre riggarealer ved bruk av f.eks. flyttbare modulløsninger. Markhus skulle betale en forhåndsdefinert leie til andelseier, samt kompensere for eventuelle utgifter til ladepunkt fra Aneo Mobility på garasjeplassen. Ved ferdigstilling av prosjektet var Markhus under rekonstruksjon og en rekke andelseiere som hadde blitt pålagt å framleie garasjeplass fikk da ikke dekket det som den pålagte avtalen beskrev. I tillegg hadde andelseierne i den aktuelle framleieperioden betalt egen leie til borettslaget for garasjeplassene, og eventuelt hatt merutgifter både for eget ladepunkt og elbillading på ladestasjoner. Gjennom dette har disse andelseierne tatt en økonomisk «ekstrabelastning» til gode for samtlige andelseiere.

Styrets innstilling

Dette er en sak mellom andelseier og Markhus.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. 035- Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet - Forslag til Generalforsamlingen 2025.pdf

---

Sak 8

Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Vedlegg
6. 320- forslag om endrig av garasjeregler.pdf

Sak 9

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419

Forslag fremmet av:
Frode Fauskanger L-419

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

7. 419-Utkast søknad og vedlegg til søknad.pdf

8. 419- Søknad om bor i atriumshagen.pdf

Sak 10

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423

Forslag fremmet av:
L-423

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

Forslag til vedtak

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423 godkjennes

Vedlegg

9. 423-Søknad om bod..pdf

Sak 11

Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Dette er en informasjonssak. Styret har et vedlikeholdsansvar.

Vedlegg
10. Vedtekter §5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt. .pdf
11. Brønndalen BL Fasade VEST.pdf
12. Brønndalen BL Fasade ØST 2.pdf
13. Brønndalen BL Fasade ØSTVEST.pdf
14. Brønndalen BL Fasade ØST 1.pdf

Sak 12
Driftsbygget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har tatt opp saken om driftsbygg tidligere.

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

2021. Der det ble godkjent driftsbygg.

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

Totale kostnader for driftsbygget 2 968 641,-

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

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

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

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

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

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

Forslaget ble nedstemt.

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Driftsbygning ferdigstilles som beskrevet i saken.

Vedlegg

15. Notat - Kalkyle Driftsbygg.pdf

16. Kalkyle driftsbygg med grendahus-rev2.pdf

17. Brønndalen BL - driftsbygg Plantegning.pdf

Sak 13

ANEO. [Informasjon sak]

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Informasjon til årsmøtet – Status for ladesaken (Aneo)

Bakgrunn og utvikling:

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

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

Felles innsats og fremdrift:

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

Gjennom Ladegruppen har vi:

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

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

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

Tre mulige veier videre:

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

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

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

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

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

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

Sak 14
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Børge Hansen
- Frode Liseth

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

- Astrid Dalland
- Ørjan Raknes Forthun
- Rune Sandland

Vedlegg

1. valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Ingrid Bull Skarvatun

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

- Børge Hansen

Sak 16

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Velges på møte
- Velges på møte

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingrid Bull Skarvatun	Brønndalen 96
Styremedlem	Børge Hansen	Brønndalen 74
Styremedlem	Olav Houm Otterdal	Drotningsvikveien 64 C
Styremedlem	Eva Vibeke Rosenberg	Brønndalen 100
Styremedlem	Harald Rutle	Brønndalsåsen 31
Varamedlem	Rune Sandland	Brønndalen 52
Varamedlem	Vivian Raa Lyngh	Brønndalsåsen 9
Varamedlem	Lene Andersen	Brønndalen 72

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ingrid Bull Skarvatun	Brønndalen 96
Varadelegert	
Børge Hansen	Brønndalen 74

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Brønndalsåsen 5 med kontortid mandag – fredag mellom kl. 09:00 og kl. 11:00.
Styret kan kontaktes på telefon 40046479, og e-post post@bronndalen.no. Se Brønndalen Borettslags hjemmeside på Vibbo.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brønndalen Borettslag
Borettslaget består av 442 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Brønndalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950670894, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

123	274	329

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brønndalen Borettslag har 3 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

I 2024 har styret gjennomført følgende møter:

- 17 styremøter – Det viktigste som har vært tema på styremøtene har vært rørprosjektet som vi har arbeidet med og oppfølgingen av dette, pluss oppfølging av alle utbetalinger til prosjektet. Prosjektet ble ferdigstilt 251124, i trå med framdriftsplanen. Etter dette har det vært fokus på feil og mangler og at disse ble utbedret.

- I tillegg har styret holdt 100 møter som gjelder rørprosjektet og 23 møter som gjelder driften av borettslaget, til sammen 140 møter. Også i år har vi holdt 4 informasjonsmøter for de hovedtillitsvalgte. Det er også holdt flere møter med fast leverandører.

- Rørprosjektet og utskifting av alle bad har vært hovedarbeidet i borettslaget.

- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd). Vi har samme avtale som i fjor når det gjelder vaktmesterordningen. Vi har skiftet renholder i 2024 da vi fikk litt klager på de som vasket tidligere. Vi har også fortsatt avtalen med OBOS OpenNet da de ga oss et rimeligere tilbud enn det vi hadde tidligere,

- Vi har vært i dialog med Olsvikstallen borettslag som skal starte med rørfornying.
Vi har delt våre positive erfaringer med dem og gitt råd om hva de må passe på.
Vi har ikke mottatt noen nabovarslinger dette året.

- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året R2, er at vi måtte skifte ut vanninntaket for rekkehusfeltet.

- Miljøgruppen har også i år vært ansvarlig for de fleste sosiale arrangementer i borettslaget. Styret arrangerte en middag for ledelsen i prosjektet, for både lederne i Markhus og lederne av underentreprenørene + Hele styret og våre
- kontrollører i prosjektet.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
- Prosjektplan for rehabilitering i R1 er under arbeid.
- Boss systemet må renoveres med det første, det arbeides med saken.
- Nytt nøkkelsystem er under utprøving i enkelte blokker. Det arbeides videre med saken.
- Vi arbeider med reklamasjon av malearbeidet som er utført på terrassetakene.
- Vi er ikke begynt med planarbeidet med renovering av inngangspartiene i blokkene.
- Vi må utbedre murene i garasjene, der armeringsjernet kommer ut.
- Fremfor oss ligger også behovet for å skifte tak på alle blokkene, dette arbeidet er ikke startet pr. i dag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 32 500 000 til større vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brønndalen Borettslag.

Lån
Brønndalen Borettslag har lån i Danske bank.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Økning i forretningsførerhonorar fra januar 2025 er 4%.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på økt felleskostnader for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 3353562. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**10 550 495**	**-2 029 442**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-116 554 355	-111 113 106
Tilbakeføring av avskrivning	16	391 651	371 309
Fradrag for gjennomført påkostn.	14	-302 648	-2 113 359
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	16	-124 615	0
Tillegg salgssum anl. midler	16	264 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-477 500	-151 313
Tillegg for nye langsiktige lån	20	139 707 837	122 149 780
Innsk. øremerk. bankkto		-83 790	-63 374
Uttak øremerk. bankkto		0	3 500 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**22 820 581**	**12 579 937**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**33 371 076**	**10 550 495**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	36 655 725	23 203 183
Kortsiktig gjeld	-3 284 649	-12 652 688
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**33 371 076**	**10 550 495**

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 670 894, KUNDENR. 6134

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	34 248 996	32 621 672	34 187 000	36 046 000
Ladeinntekter EL-bil		215 121	183 675	185 000	185 000
Salg anleggsmidler		124 615	0	0	0
Andre inntekter	3	330 708	292 446	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**34 919 439**	**33 097 793**	**34 372 000**	**36 231 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 746 171	-2 533 812	-2 945 700	-3 066 000
Styrehonorar	5	-582 000	-688 550	-612 700	-690 000
Avskrivninger		-391 651	-371 309	-406 000	-406 000
Revisjonshonorar	6	-22 809	-21 763	-23 000	-23 920
Forretningsførerhonorar		-491 965	-467 205	-495 000	-519 750
Konsulenthonorar	7	-865 464	-454 046	-42 000	-42 000
Kontingenter		-88 400	-88 400	-88 400	-88 400
Drift og vedlikehold	8	-124 217 908	-122 003 997	-103 001 000	-35 579 600
Forsikringer		-1 440 570	-1 035 781	-1 197 100	-1 621 100
Kommunale avgifter	9	-6 764 046	-6 303 911	-6 848 000	-7 825 350
Ladekostnader EL-bil		-10 620	-9 000	0	0
Energi/fyring		-2 532 082	-2 528 266	-2 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 113 879	-1 033 703	-1 067 000	-792 000
Andre driftskostnader	10	-1 939 544	-2 021 115	-1 938 400	-1 837 120
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-143 207 108**	**-139 560 857**	**-121 164 300**	**-54 991 240**
DRIFTSRESULTAT		**-108 287 669**	**-106 463 064**	**-86 792 300**	**-18 760 240**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 669 637	2 955 916	7 250 000	1 000 000
Finanskostnader	12	-15 936 323	-7 605 958	-12 908 278	-13 000 100
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 266 686**	**-4 650 042**	**-5 658 278**	**-12 000 100**
ÅRSRESULTAT		**-116 554 355**	**-111 113 106**	**-92 450 578**	**-30 760 340**
Overføringer:					
Udekket tap		-116 554 355	-111 113 106		

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 670 894, KUNDENR. 6134

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	90 761 640	90 761 640
Rehabilitering	14	2 968 642	2 665 994
Tomt		11 354 389	11 354 389
Leiligheter/lokaler	15	139 953	139 953
Andre varige driftsmidler	16	2 416 244	2 469 781
Øremerkede bankinnskudd	17	1 985 974	1 913 643
Miljøbankkonto, øremerket		321 579	463 236
SUM ANLEGGSMIDLER		**109 948 421**	**109 768 636**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		297 715	941
Forskuddsbetalte kostnader		376 006	467 711
Andre kortsiktige fordringer	18	1 997 544	981 595
Driftskonto OBOS-banken		6 192 636	10 790 445
Driftskonto OBOS-banken II		17 353	16 844
Skattetrekkskonto OBOS-banken		189 384	201 480
Sparekonto OBOS-banken		854 646	766 761
Innestående i andre banker		26 730 440	9 977 406
SUM OMLØPSMIDLER		**36 655 725**	**23 203 183**
SUM EIENDELER		**146 604 146**	**132 971 819**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 443 * 100		44 300	44 300
Udekket tap 2021	19	-9 086 275	-9 086 275
Andel Blokk	19	-196 087 654	-97 868 530
Andel R1	19	-17 426 191	-8 285 791
Andel R2	19	-18 142 282	-8 705 114
Andel garasje	19	265 224	22 887
SUM EGENKAPITAL		**-240 432 878**	**-123 878 523**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	359 857 616	220 149 779
Borettsinnskudd	21	21 885 100	21 885 100
Annen langsiktig gjeld	22	1 711 000	1 711 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	298 659	451 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		**383 752 375**	**244 197 654**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 425 427	11 241 641
Skyldige offentlige avgifter	23	310 942	339 556
Påløpte renter		1 314 833	863 467
Annen kortsiktig gjeld	24	233 447	208 024
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 284 649**	**12 652 688**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**146 604 146**	**132 971 819**
Pantstillelse	25	523 596 100	523 596 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2025
Styret i Brønndalen Borettslag

Ingrid Bull Skarvatun /S/ Børge Hansen /S/ Olav Houm Otterdal /S/

Eva Vibeke Rosenberg /S/ Harald Rutle /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	26 095 673
Felleskostnader	3 122 612
Felleskostnader	2 223 474
Kabel-TV	1 057 884
Renhold Blokk	804 636
Leie garasje	560 500
Lokaler	481 492
Leie	87 361
Framleietillegg	8 222
Parkeringsleie	4 794
Garasjeleie	3 706
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**34 450 354**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-112 864
Felleskostnader	-78 983
Internett/Dekoder	-2 388
Renhold Blokk	-2 163
Garasje	-1 900
Parkeringsleie	-1 530
Garasjeleie	-1 530
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**34 248 996**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikringsoppgjør på fakturaer fra 2023	5 208
Leieavtale Lyse	48 282
Miljøfond	247 518
Parkeriongskort KIDSA	16 800
Skilt	472
Telenor Norge AS	12 428
SUM ANDRE INNTEKTER	**330 708**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 737 917
Overtid	-205 434
Påløpte feriepenger	-233 202
Fri bil, tlf etc.	-25 920
Naturalytelser speilkonto	25 920
Arbeidsgiveravgift	-413 078
Pensjonskostnader	-128 766
AFP-pensjon	-44 100
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 489
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Gruppeliv/ulykke	-5 744
Refusjon sykepenger	60 078
Kantinekostnader	-1 078
Arbeidsklær	-21 048
Andre personalkostnader	-10 644
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 746 171**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 582 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 27 745, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 809.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-10 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 644
Rambøll Norge AS	-269 610
Bankadvisor AS	-343 500
K2 Taksering AS	-20 697
Henning Larsen Architects AS	-188 700
SUM KONSULENTHONORAR	**-865 464**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Infotech AS Web hotel prosjekt	-28 500
Prosjektledelse - Rambøl Norge AS	-1 639 594
Bankadvisor AS	-83 844
Konsulettjenester - Artik AS	-1 018 431
OBOS Eiendomsforvaltning	-32 010
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	-6 030
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	-3 563 506
Advokatfirmaet Magnus Legal AS	-37 500
Hovedentreprenør I - Byggmester Markus AS	-109 492 808
Endringsarbeid - Byggmester Marhus AS	-1 856 903
Østensen eftf	-143 244
Vitek Miljø AS	-267 001
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	-670 608
Byggvask - Ekogen Renhold AS	-15 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-118 855 604**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 443 044
Drift/vedlikehold VVS	-382 648
Drift/vedlikehold elektro	-494 580
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 466 881
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 422
Drift/vedlikehold heisanlegg	-152 630
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 996
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-151 188
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-50 942
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 222
Kostnader leiligheter, lokaler	-12 750
Egenandel forsikring	-100 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-124 217 908**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 622 056
Vann- og avløpsavgift	-3 223 406
Feieavgift	-23 055
Renovasjonsavgift	-1 895 530
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 764 046**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-298 990
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-100 456
Diverse leiekostnader/leasing	-8 954
Verktøy og redskaper	-18 741
Telefon-/kontormaskiner	-13 589
Driftsmateriell	-83 866
Lyspærer og sikringer	-33 543
Renhold ved firmaer	-759 133
Snørydding	-36 680
Gressklipping	-322 314
Andre fremmede tjenester	-7 015
Kontor- og datarekvisita	-17 429
Trykksaker	-20 956
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-27 745
Andre kontorkostnader	-12 248
Telefon/bredbånd	-15 019
Telefon, annet	-12 386
Drivstoff biler, maskiner osv.	-40 887
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-75 274
Reisekostnader	-5 084
Gaver	-515
Bank- og kortgebyr	-6 252
Velferdskostnader	-19 270
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 939 544**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	65 369
Renter av sparekonto i OBOS-banken	111 597
Renter bank	7 219
Andre renteinntekter	7 485 451
SUM FINANSINNTEKTER	**7 669 637**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-10 715 968
Danske Bank	-5 218 026
Renter på leverandørgjeld	-2 329
SUM FINANSKOSTNADER	**-15 936 323**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
REHABILITERING

Infotech AS Web hotel prosjekt og Hindeness Bygg	362 296
Prosjektledelse - Rambøl Norge AS	5 687 122
Bankadvisor AS	557 313
Konsulettjenester - Artik AS	2 842 125
HMS - Eriksen AS	136 124
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	151 070
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	11 204 785
GEFO Rørservice AS	14 766
Advokatfirmaet Magnus Legal AS	37 500
Hovedentreprenør - Byggmester Markhus AS	207 656 829
Endringsarbeidr - Byggmester Marhus AS	13 439 274
Byggmester Markuhus - Brakkerigg	353 022
Østensen eftf	608 519
Vitek Miljø AS	267 001
Elektronikk - Kjell Hansen AS	128 476
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	2 013 031
Byggvask - Ekogen Renhold AS	15 625
OBOS Eiendomsforvaltning	32 010
Kostnadsføring prosjekt	-245 506 885
SUM REHABILITERING	**1**

REHABILITERING II

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

NOTE: 15
LEILIGHETER

Leiligheter	139 953
SUM LEILIGHETER	**139 953**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Caddy RL 17971		
Tilgang 2020	161 000	
Avskrevet tidligere	-53 667	
Avskrevet i år	-16 100	
		91 233
Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2023	48 500	
Avskrevet tidligere	-5 389	
Avskrevet i år	-16 167	
		26 944
Diverse maskiner		
Tilgang 2015	19 995	
Avskrevet tidligere	-19 994	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2021	79 375	
Avskrevet tidligere	-66 073	
Avskrevet i år	-13 300	
		1
Lift/kompremator		
Tilgang 2021	749 991	
Avskrevet tidligere	-206 248	
Avskrevet i år	-74 999	
		468 744
PROTIMETER		
Tilgang 2017	17 897	
Avskrevet tidligere	-17 896	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2020	15 689	
Avskrevet tidligere	-14 817	
Avskrevet i år	-871	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2021	59 796	
Avskrevet tidligere	-34 881	
Avskrevet i år	-11 959	
		12 956
Støvsuger		
Tilgang 2017	18 420	
Avskrevet tidligere	-18 419	
		1

Traktor nr. 1 - AVANT 860		
Kostpris	2 625	
Tilgang 2021	1 110 625	
Tilgang 2022	201 250	
Avskrevet tidligere	-349 835	
Avskrevet i år	-137 809	
		826 856
Traktor nr. 2 - AVANT 220		
Tilgang 2021	260 625	
Avgang 2022	-80 000	
Avskrevet tidligere	-41 240	
Avgang 2024	-139 385	
		0
Traktor nr. 3		
Tilgang 2024	414 375	
Avskrevet i år	-24 172	
		390 203
Møbler		
Tilgang 2023	132 813	
Avskrevet tidligere	-42 079	
Avskrevet i år	-34 271	
		56 463
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	28 015	
Avskrevet tidligere	-5 603	
Avskrevet i år	-5 603	
		16 809
Datautstyr		
Tilgang 2019	54 669	
Avskrevet tidligere	-54 668	
		1
MacBOOK og Samsung Odyssey skjerm		
Tilgang 2022	29 485	
Avskrevet tidligere	-13 924	
Avskrevet i år	-9 829	
		5 731
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2020	24 875	
Avskrevet tidligere	-20 130	
Avskrevet i år	-4 744	
		1
Mobiltelefon		
Tilgang 2022	17 638	
Avskrevet tidligere	-6 369	
Avskrevet i år	-5 879	
		5 389
Projektor		
Tilgang 2022	28 483	
Avskrevet tidligere	-17 406	
Avskrevet i år	-9 494	
		1 582
Avfukter		
Tilgang 2022	17 524	
Avskrevet tidligere	-9 735	

Avskrevet i år	-5 841	
		1 947
Garasjeanlegg		
Kostpris	408 641	
		408 641
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	196 280	
Avskrevet tidligere	-196 279	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	101 400	
Avskrevet tidligere	-101 399	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	35 000	
Avskrevet tidligere	-34 999	
		1
Porttelefon Brønndalen 80		
Kostpris	69 606	
Avskrevet tidligere	-32 483	
Avskrevet i år	-13 921	
		23 202
Porttelefon Brønndalen 78		
Tilgang 2021	61 529	
Avskrevet tidligere	-32 816	
Avskrevet i år	-12 306	
		16 408
Strømaskin		
Tilgang 2024	63 125	
Avskrevet i år	0	
		63 125
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 416 244**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-391 651**

NOTE: 17
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	79 994
Fakturert 2025	2 800
Portåpner	4 698
SWAP-renter	1 910 052
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 997 544**

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Den Danske Bank		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,25 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2021	-98 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-98 000 000
Den Danske Bank		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,27 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-122 149 780	
Økning i år	-139 707 837	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-261 857 616
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-359 857 616**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Den Danske Bank Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2026	Den Danske Bank Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2026
20, 24, 40, 44, 66, 70	300	700
74, 77, 80, 84, 88, 92	300	700
96, 100, 107, 111, 115, 119	300	700
123, 127, 131, 135, 139, 143	300	700
146, 149, 152, 156, 160, 164	300	700
168, 172, 176, 180, 184, 188	300	700
192, 196, 200, 204, 208, 212	300	700
216, 220, 324, 327, 330, 333	300	700
337, 341, 345, 349, 353, 357	300	700
361, 365	300	700
14, 17, 21, 25, 34, 37	300	750
41, 45, 54, 57, 60, 63	300	750
67, 71, 81, 85, 89, 93	300	750
97, 101, 108, 112, 116, 120	300	750
124, 128, 132, 136, 140, 153	300	750
157, 161, 165, 169, 173, 177	300	750
181, 185, 189, 193, 197, 201	300	750
205, 209, 213, 217, 221, 234	300	750
237, 246, 249, 258, 261, 334	300	750
338, 342, 346, 350, 354, 358	300	750
362, 366, 443	300	750
440	350	750
8, 11, 28, 31, 48, 51	350	850
252, 255, 264, 267, 270, 273	350	850
276, 279, 294, 297, 300, 303	350	850
306, 309, 312, 315, 318, 321	350	850
1, 2, 3, 4, 5, 228	400	900
231, 240, 243, 282, 285, 288	400	900
291, 406, 407, 408, 409, 410	400	900
411, 412, 413, 414, 415, 416	400	900
417, 418, 419, 420, 421, 422	400	900
423, 424, 425, 426, 427, 428	400	900
429, 430, 431, 432, 433, 434	400	900
435, 436, 437, 438	400	900
6	400	1000
19, 22, 23, 26, 39, 42	500	1150
43, 46, 65, 68, 69, 72	500	1150
95, 98, 99, 102, 130, 133	500	1150
134, 137, 138, 141, 175, 178	500	1150
179, 182, 183, 186, 211, 214	500	1150
215, 218, 219, 222, 271, 277	500	1150
280, 310, 316, 319, 322, 356	500	1150
359, 360, 363, 364, 367	500	1150
79, 82, 83, 86, 87, 90	550	1300
91, 94, 106, 109, 110, 113	550	1300
114, 117, 118, 121, 122, 125	550	1300
126, 129, 151, 154, 155, 158	550	1300
159, 162, 163, 166, 167, 170	550	1300

171, 174, 187, 190, 191, 194	550	1300
195, 198, 199, 202, 203, 206	550	1300
207, 210, 253, 256, 257, 259	550	1300
260, 262, 263, 265, 268, 269	550	1300
272, 274, 275, 295, 298, 301	550	1300
304, 305, 307, 311, 313, 314	550	1300
317, 320, 332, 335, 336, 339	550	1300
340, 343, 344, 347, 348, 351	550	1300
352, 355	550	1300
7, 9, 10, 12, 27, 29	550	1350
30, 32, 47, 49, 50, 52	550	1350
73, 75, 76, 78, 103, 104	550	1350
105, 142, 144, 145, 147, 148	550	1350
150, 229, 232, 241, 244, 283	550	1350
286, 289, 292, 323, 325, 326	550	1350
328, 329, 331	550	1350
439, 441, 442	600	1350
13, 15, 16, 18, 33, 35	650	1500
36, 38, 53, 55, 56, 58	650	1500
59, 61, 62, 64, 223, 224	650	1500
225, 226, 227, 230, 233, 235	650	1500
236, 238, 239, 242, 245, 247	650	1500
248, 250, 251, 254, 266, 281	650	1500
284, 287, 290, 293, 296, 299	650	1500
302, 308	650	1500
368, 369, 370, 371, 372, 373	1200	850
374, 375, 376, 377, 378, 379	1200	850
380, 381, 382, 383, 384, 385	1200	850
386, 387, 388, 389, 390, 391	1200	850
392, 393, 394, 395, 396, 397	1200	850
398, 399, 400, 401, 402, 403	1200	850
404,405	1200	850

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-21 885 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-21 885 100**

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasje innskudd	-1 711 000
Avsetning bomiljøtiltak	-298 659
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 009 659**

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-189 384
Skyldig arbeidsgiveravgift	-121 558
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-310 942**

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-233 202
Purregebyr	-245
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-233 447**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 885 100
Pantelån	359 857 616
TOTALT	**381 742 716**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Resultatregnskap pr 31.12.2024
6134 - BRØNNDALEN BORETTSLAG

	FE6134	GA6134	R16134	R26134	BL6134	Sum
DRIFTSINNTEKTER:						
INNKR. FELLESKOSTN.		566 203	2 302 101	3 213 151	28 167 541	34 248 996
LADEPUNKT			15 596	17 984	181 540	215 121
SALG ANLEGGSMIDLER		1 171	735	1 346	121 362	124 614
ANDRE INNTEKTER			19 575	22 572	288 561	330 708
SUM DRIFTSINNTEKTER		**567 374**	**2 338 008**	**3 255 052**	**28 759 005**	**34 919 439**
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	0	-34 192	-196 619	-226 721	-2 288 639	-2 746 171
STYREHONORAR			-28 188	-32 504	-328 108	-388 800
AVSKRIVNINGER		-3 267	-12 150	-15 071	-361 163	-391 651
REVISJONSHONORAR			-1 654	-1 907	-19 248	-22 809
ANDRE HONORARER			-14 007	-16 152	-163 041	-193 200
FORR.FØRERHONORAR			-35 667	-41 128	-415 169	-491 965
KONSULENTHONORAR			-367 172	-44 913	-453 378	-865 464
KONTINGENTER			-6 585	-7 583	-74 232	-88 400
DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-92 468	-9 209 208	-10 321 559	-104 594 672	-124 217 908
FORSIKRINGER		-65 573	-187 143	-215 579	-972 275	-1 440 570
KOMMUNALE AVGIFTER		-105 758	-600 140	-743 232	-5 314 916	-6 764 046
LADEPUNKT			-770	-888	-8 962	-10 620
ENERGI / FYRING		-23 780	-14 926	-29 604	-2 463 772	-2 532 082
KABEL- / TV-ANLEGG			-87 109	-93 576	-933 193	-1 113 879
ANDRE DRIFTSKOSTNADER			-91 642	-176 308	-1 671 593	-1 939 544
SUM DRIFTSKOSTNADER	**0**	**-325 038**	**-10 852 981**	**-11 966 726**	**-120 062 363**	**-143 207 108**
DRIFTSRESULTAT:	**0**	**242 337**	**-8 514 973**	**-8 711 674**	**-91 303 359**	**-108 287 669**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER			569 798	660 966	6 438 873	7 669 637
FINANSKOSTNADER			-1 195 224	-1 386 460	-13 354 639	-15 936 323
RES. FINANSINNT/KOSTN.			**-625 426**	**-725 494**	**-6 915 765**	**-8 266 686**
RESULTAT	**0**	**242 337**	**-9 140 400**	**-9 437 168**	**-98 219 124**	**-116 554 355**

EGENKAPITAL

	2024	2023
Innskutt egenkapital 443*100	44 300	44 300
Udekket tap 2021	-9 086 275	-9 086 275
Andel Blokk	-196 087 654	-97 868 530
Andel R1	-17 426 191	-8 285 791
Andel R2	-18 142 282	-8 705 114
Andel garasje	265 224	22 887
SUM EGENKAPITAL	**-240 432 878**	**-123 878 523**

Til generalforsamlingen i Brønndalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Brønndalen Borettslag** som viser et underskudd på kr 116.554.355, - Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 09.05.2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

BRØNNDALEN BORETTSLAG

Styrets arbeid - Styrets honorar

Dugnadsbasert til profesjonelt styre

Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille

- Overordnet situasjonsbeskrivelse:
  - Styret forvalter eiendomsverdier for over en milliard kroner og er økende for hver dag som går.
  - Ansvar for større rehabiliteringsprosjekter.
  - Ansvar for refinansiering av vedlikeholdslån for å holde utgiftene nede.
  - Verden, samfunnet og våre kontraktsmotparter forventer og krever profesjonalitet i alt vi foretar oss.
  - Nye direktiver, regler og krav blir iverksatt og må gjennomføres.
  - Styret arbeider årlig med mange ulike prosjekter som kan beløpe seg fra noen hundrede tusen kroner til hundredevis av millioner kroner.
  - På daglig basis må vi også være parat til å være tilgjengelig for beboerhenvendelser.
  - I tillegg forsøker vi å få tiden å strekke til for miljøskapende tiltak.
  - Styrearbeidet i borettslag har utviklet seg fra «dugnadsbasert til profesjonelt».
  - Krever stor innsats utover ettermiddag og kveldstid.
  - Styremedlem må kunne sette av betydelig tid innenfor normal arbeidstid da de fleste møter foregår på dagtid.
- I 2024 er det loggført totalt 971 timeverk for tillitsvalgte i borettslaget
  - Rehabiliteringsprosjektet isolert sett er loggført 900 timer - ordinære styremøter er loggført med 44 timer - tillitsvalgtes møter er loggført med 27 timer.
  - Samlet godtgjørelse utgjorde kr 582 000,- tilsvarende kr 1 314,-

Gjeldende styrehonorar

Sammenlignet med markedet

- Styrets honorar i 2024 for Brønndalen Borettslag utgjorde samlet sett kr 1 314 kr pr. enhet pr år.
- OBOS-analyse 2024 viser at totalhonoraret i norske boligselskaper ligger mellom 1 100–2 500 kr pr. boenhet pr år avhengig av arbeidsmengde og tidsbruk; 10 % ligger over 3 100 kr.
  - *Kilde: OBOS basert på 3 744 boligselskaper*
- Fersk kartlegging (april 2025, Huseierforeningen Vestland) oppgir 1 500–2 500 kr pr. enhet pr år som typisk intervall.
  - *Kilde: Bergen Huseierforening*

Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille

- Vi erfarer:
  - Det er krevende for ikke å si nesten umulig å få rekruttert kvalifisert kompetanse til å ta på seg styreverv i borettslaget.
  - Valgkomiteen har gjort en iherdig og god innsats i sitt forsøk på å få rekruttert inn nye kvalifiserte medlemmer til styret med relevant kompetanse. Valgkomiteen meddeler at det er svært krevende å motivere ressurser med ønsket profil, erfaring og kompetanse.
- Et kompetent sammensatt styre er avgjørende for forsvarlig drift av våre felles verdier både på kort og lengre sikt.
  - Styrets godtgjørelse står ikke i forhold til det ansvar som styrets medlemmer har overfor både andelshaverne eller borettslagets kontraktspartnere.
  - Styrets godtgjørelse står samsvarer heller ikke i forhold til den arbeidsmengden som ligger i det å forvalte et borettslag som dette.
  - Styret ser at borettslaget står fremfor flere og krevende prosesser som vil materialisere seg de neste 5-10 årene og som vil kreve en solid innsats fra fremtidens styre.

Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille

- Ved siden av å ivareta borettslagets forpliktelser er det tross alt dine verdier styret skal forvalte - derfor er det avgjørende å få inn motiverte og kvalifiserte styremedlemmer.
- Vår målsetting sammen med valgkomiteen er (om mulig) å klare motivere riktig og viktig kompetanse til styret som:
  - Er villig til å påta seg ansvaret med å tre inn i styret
  - Kan fylle de kompetansekrav som stilles
  - Kan avsette den tid som er nødvendig/kreves
- Ansvar, arbeidsmengde og tidsbruk er står ikke i forhold til den godtgjørelse som i dag ytes.

Forslag til vedtak modell

Styrets honorar

- Basishonorar pr. boenhet justeres til 2 200 kr pr boenhet (*tilsvarer en mnd økning pr boenhet på 74 kr*) fra regnskapsåret 2025.
- Beløpet indeksreguleres årlig etter KPI (SSB) for å unngå årlig diskusjon.
- Gjennomgås på nytt hvert 3. år eller ved vesentlige oppgaveskifter.

BRØNNDALEN
BORETTSLAG

Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Forslag til generalforsamlingen 2025.

I forbindelse med rør- og ventilasjonsprosjektet så ble en rekke andelseiere pålagt av borettslaget å framleie sin garasjeplass til Markhus. I «avtalen» framgikk det at Markus hadde blitt enige om dette med borettslaget, og avtaledokumentet hadde både Markhus' og borettslagets logo. Plassene skulle brukes som riggplass og arbeidsareal, og ville spare borettslaget for ekstrakostnader for eventuell leie av andre riggarealer ved bruk av f.eks. flyttbare modulløsninger. Markhus skulle betale en forhåndsdefinert leie til andelseier, samt kompensere for eventuelle utgifter til ladepunkt fra Aneo Mobility på garasjeplassen.

Ved ferdigstilling av prosjektet var Markhus under rekonstruksjon og en rekke andelseiere som hadde blitt pålagt å framleie garasjeplass fikk da ikke dekket det som den pålagte avtalen beskrev. I tillegg hadde andelseierne i den aktuelle framleieperioden betalt egen leie til borettslaget for garasjeplassene, og eventuelt hatt merutgifter både for eget ladepunkt og elbillading på ladestasjoner. Gjennom dette har disse andelseierne tatt en økonomisk «ekstrabelastning» til gode for samtlige andelseiere.

Forslag til vedtak:

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

Forslagsstiller: Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

Jeg ønsker å foreslå en endring i garasjereglene våre. Per i dag heter det: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul – samt takgrind – når dette ikke er til hinder for andre."
Jeg foreslår at vi endrer dette til å inkludere sykkelstativ også. Den nye regelen vil da lyde: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre."
Jeg mener dette vil være en praktisk oppdatering som vil være til nytte for mange av oss. Takk for at dere vurderer dette forslaget.
Med vennlig hilsen, Ole Bård Berg L320

Ole Bård Berg, eier
Leilighetsnr. 320 - Andelsnr. 320 - H0704
Brønndalen 74
454 17 194
ole.baard.berg@gmail.com

SØKNADSSKJEMA

Andelseiers navn:	Frode Fauskanger	
Andelsnummer:	419	
E-post:	Fauskanger.frode@gmail.com	
Tlf./Mobilnr.:	94799136	
Detaljert beskrivelse av byggverket, type og formål:	Bod i hage.	
Planlagt bebygd areal:	4,0 x 3,80	
Planlagt maksimum. høyde:	2,30	
Minimum avstand til nabogrense:	0	
Minimum avstand til andre bygninger på tomten:	1,80	
Andre opplysninger:	Nabovarsel ble levert da vi bygget boden i mai 2018. Likeså ble et situasjonskart og tegninger sendt styret den gang.	
Generalforsamlingen kan ikke behandle søknaden din før de har mottatt all relevant dokumentasjon. **Hvilke tegninger og beregninger har du lagt ved? Kryss av**		
Vedlegg:		a. Plantegning før og etter
		b. Fasadetegninger av alle fasader før og etter
		c. Snittegning før og etter
	x	d. Situasjonskart hvor jeg har tegnet inn det jeg skal bygge, og relevante avstander.
	x	e. Dokumentasjon på at alle berørte naboer er nabovarslet og at de har mottatt varselet.

Jeg har med denne søknaden gitt det jeg mener er relevante opplysninger for tiltakets plassering, bruk og utforming.

Jeg erklærer at byggetiltaket vil bli oppført i samsvar med offentlige krav og at berørte naboer er varslet.

Dato: _____31.3.2025_____

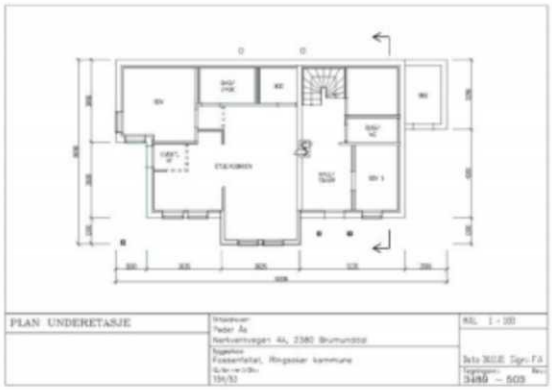
_____Frode Fauskanger_____
Andelseiers signatur

Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønndalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.

VEILEDNINGSSKRIV TIL ANDELSEIER

Ved innsending av søknad kan du vedlegge plan-, snitt- eller fasadetegning eller situasjonsplan som viser hva du skal bygge og hvor du skal bygge.

Eksempel på plantegninger:



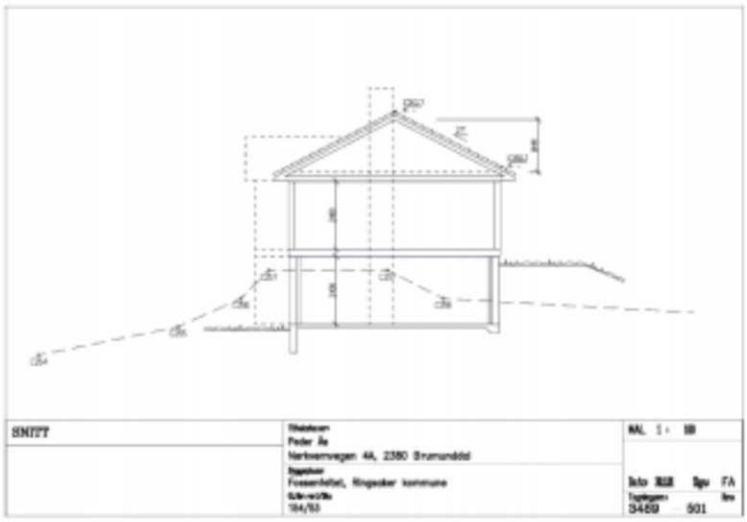


Eksempler på fasadetegninger:





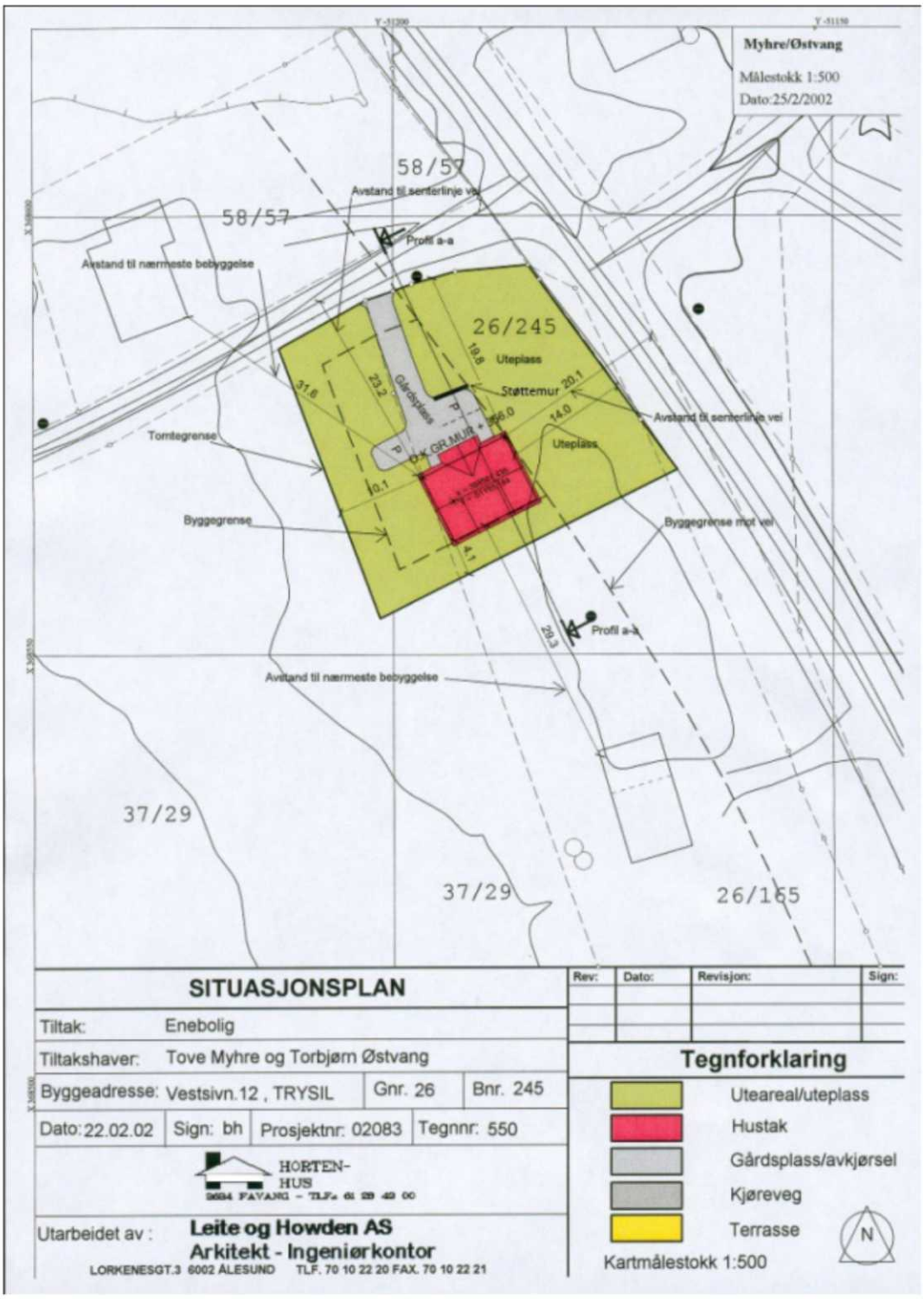
Eksempel på snittegning:



Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønndalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.

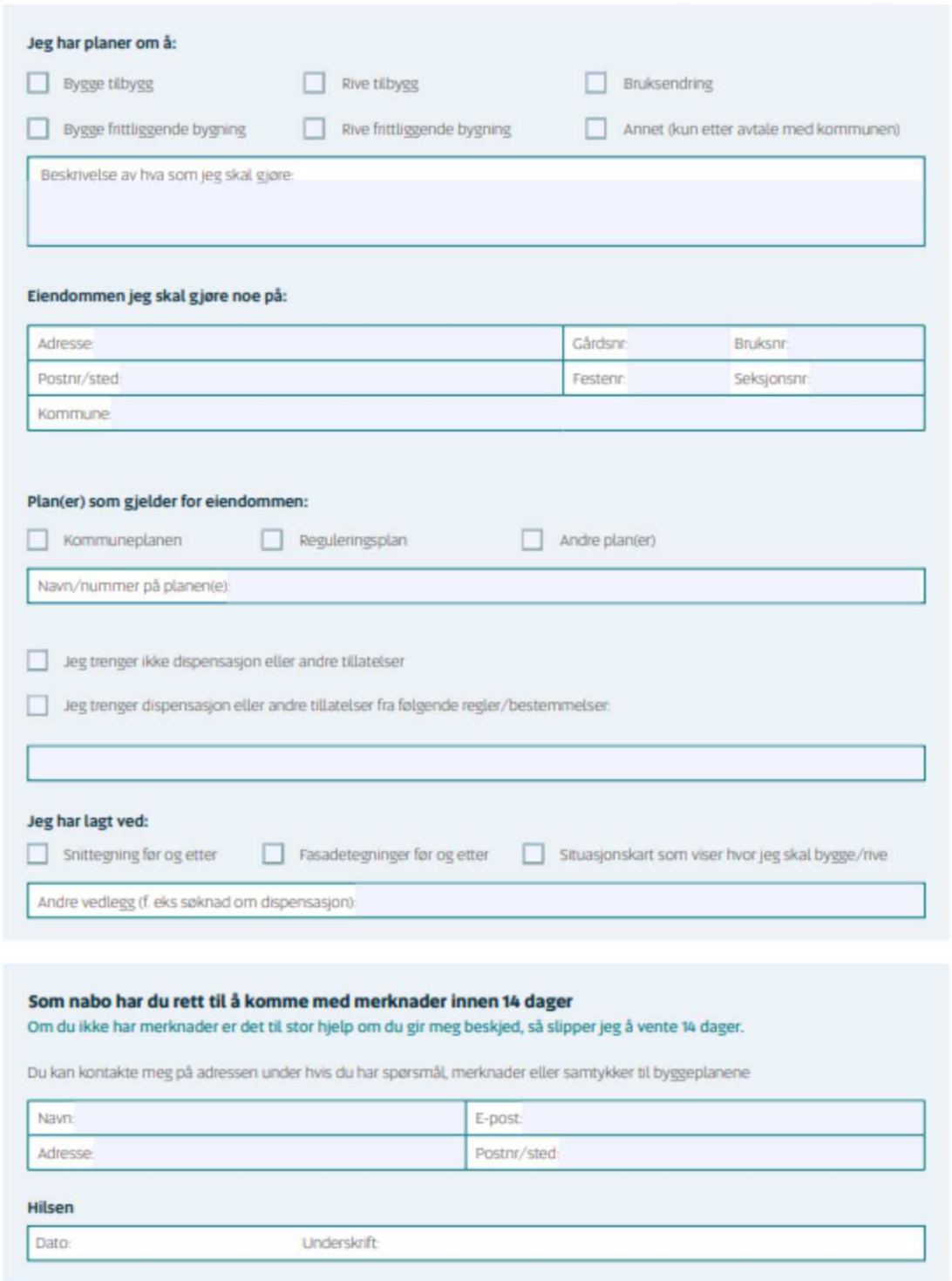
Eksempel på situasjonskart og innhold:

Situasjonsplanen lager du på et situasjonskart som henter fra www.seeiendom.no eller får utlevert av Bergen kommune. Situasjonskartet du får fra kommunen skal til enhver tid ta utgangspunkt i det nyeste, beste og mest nøyaktige kartgrunnlaget kommunen har. Ofte vil kommunen også sørge for at trasè for offentlige vann- og avløpsledninger er tegnet inn, og at informasjon om reguleringsbestemmelser, hvem som eier naboeiendommer m.m. følger med.



Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønndalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no, Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.

Eksempel på nabovarsel (bildeutklipp hentet fra dibk.no nettsider):



Jeg har planer om å:

☐ Bygge tilbygg ☐ Rive tilbygg ☐ Bruksendring

☐ Bygge frittliggende bygning ☐ Rive frittliggende bygning ☐ Annet (kun etter avtale med kommunen)

Beskrivelse av hva som jeg skal gjøre:

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse:	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted:	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune:		

Plan(er) som gjelder for eiendommen:

☐ Kommuneplanen ☐ Reguleringsplan ☐ Andre plan(er)

Navn/nummer på planen(e):

☐ Jeg trenger ikke dispensasjon eller andre tillatelser

☐ Jeg trenger dispensasjon eller andre tillatelser fra følgende regler/bestemmelser:

Jeg har lagt ved:

☐ Snittegning før og etter ☐ Fasadetegninger før og etter ☐ Situasjonskart som viser hvor jeg skal bygge/rive

Andre vedlegg (f. eks søknad om dispensasjon):

Som nabo har du rett til å komme med merknader innen 14 dager

Om du ikke har merknader er det til stor hjelp om du gir meg beskjed, så slipper jeg å vente 14 dager.

Du kan kontakte meg på adressen under hvis du har spørsmål, merknader eller samtykker til byggeplanene

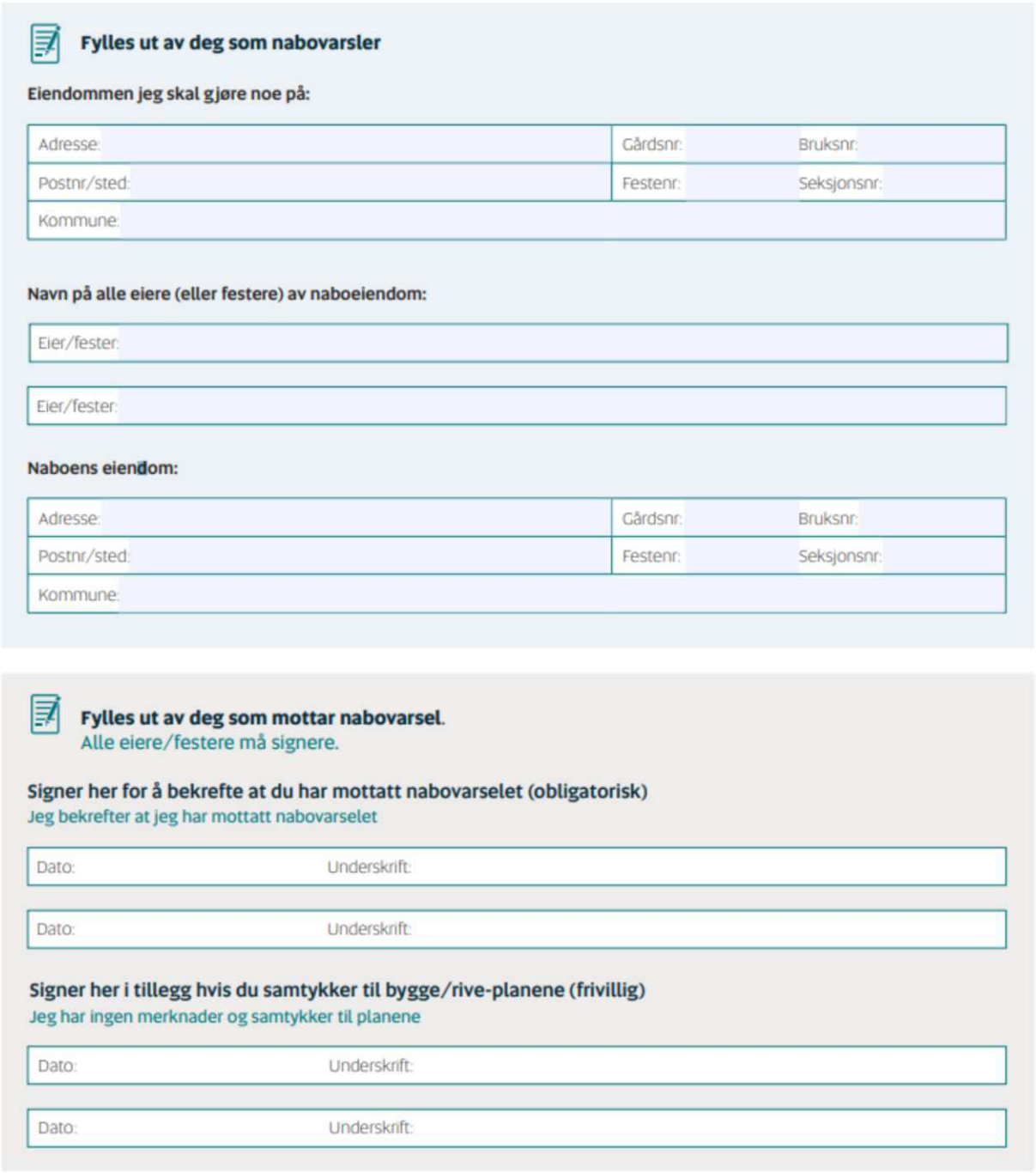
Navn:	E-post:
Adresse:	Postnr/sted:

Hilsen

Dato:	Underskrift:

Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønndalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.

Eksempel på kvittering for nabovarsel som er levert personlig



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse:	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted:	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune:		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester:

Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse:	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted:	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune:		

Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.
Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)
Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: Underskrift:

Dato: Underskrift:

Signer her i tillegg hvis du samtykker til bygge/rive-planene (frivillig)
Jeg har ingen merknader og samtykker til planene

Dato: Underskrift:

Dato: Underskrift:

Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønndalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.

Brønndalen borettslag,

Brønndalsåsen 5,

5176 Loddefjord.

Søknad om godkjenning av utvendig bod.

Vi søker herved om godkjenning av oppført bod i tilknytning til vår rekkehus L-419.

Boden ble i sin oppført etter godkjenning av borettslaget.

Vedlegger fasadetegning og plantegning.

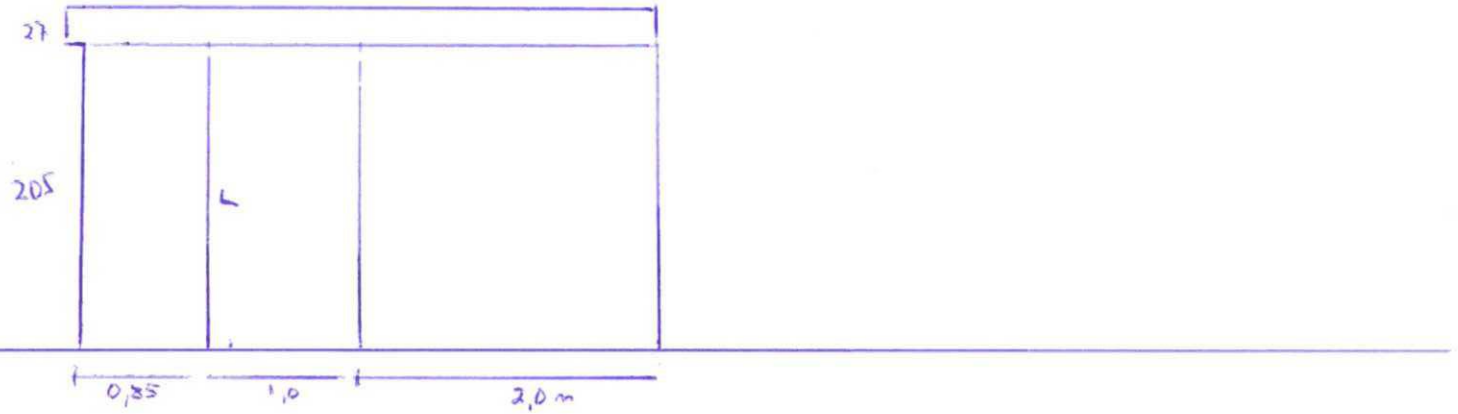
Med vennlig hilsen

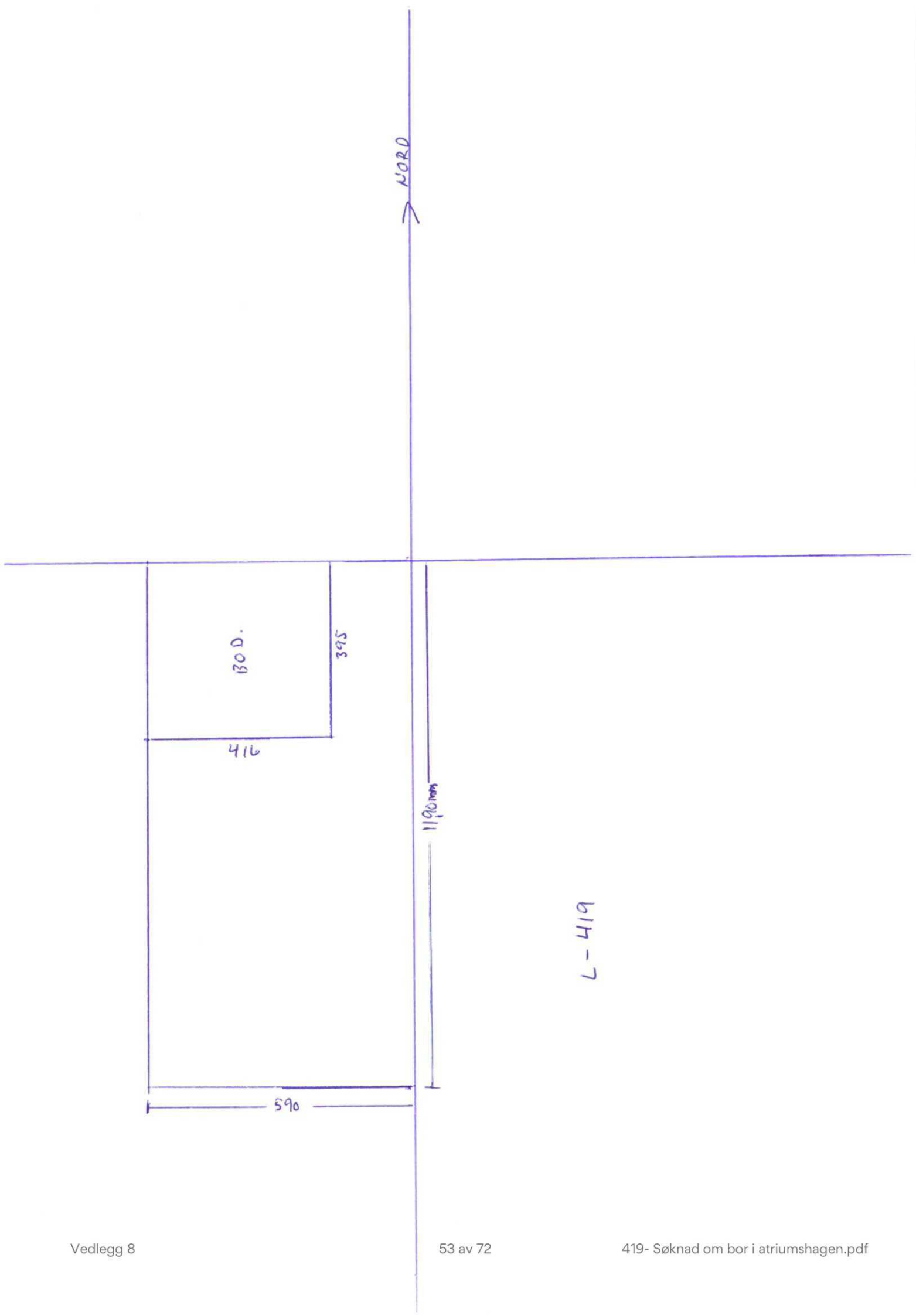
Frode Fauskanger

Brønndalen 101.

FASADE FRA SØR MOT NORD. 1:50

FASADE ØST MOT VEST. 1:50




NORD
BOD.
395
416
1190mm
590
L-419

Til STYRET

BYGGESØKNAD

Vedlagt er nabovarsel og tegninger av bygget bod i Brønndalen 85, leilighetsnr og andelsnr. 423.
Boden står i hagen.

Mvh
Mariann Terwindt

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Brønndalen 85, Bergen, 5176 LODDEFJORD		
Kommune:	4601		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
123	274	0	0
Eier:	Brønndalen Borettslag		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Driftsbygning i landbruk med samlet areal under 1000 m2
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Bod i hagen

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Bod i hagen

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Bebyggelsesplan
Navn på plan:	Bod

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	TERWINDT MARIANN
E-post:	mariann.terwindt@gmail.com
Telefon:	+4795940075

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	TERWINDT MARIANN
E-post:	mariann.terwindt@gmail.com
Postadresse:	BRØNNDALEN 85, 5176 LODDEFJORD

Nabovarselet er signert av

MARIANN TERWINDT på vegne av TERWINDT MARIANN

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

Filvedlegg:

00206B0D9342250303165953.pdf
TERWMARPOD.pdf
TERWMARPOD.pdf
TERWMARPOD.pdf
TERWMARPOD.pdf

Kvittering for nabovarsel

Søker: TERWINDT MARIANN
Altinnreferanse: AR668664608

Eiendom/byggested

Adresse: Brønndalen 85, Bergen , 5176 LODDEFJORD
Kommune: 4601

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
123	274	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	00206B0D9342250303165953.pdf
TegningNyFasade	TERWMARPOD.pdf
TegningNyttSnitt	TERWMARPOD.pdf
TegningEksisterendeSnitt	TERWMARPOD.pdf
TegningEksisterendeFasade	TERWMARPOD.pdf

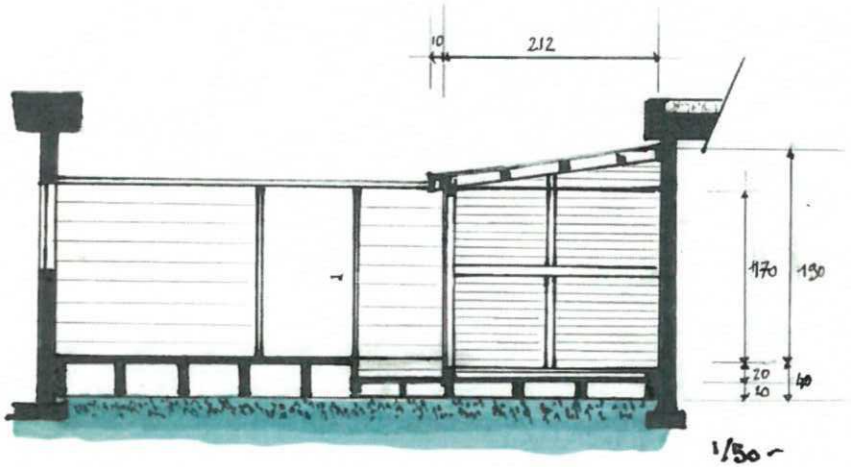
Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

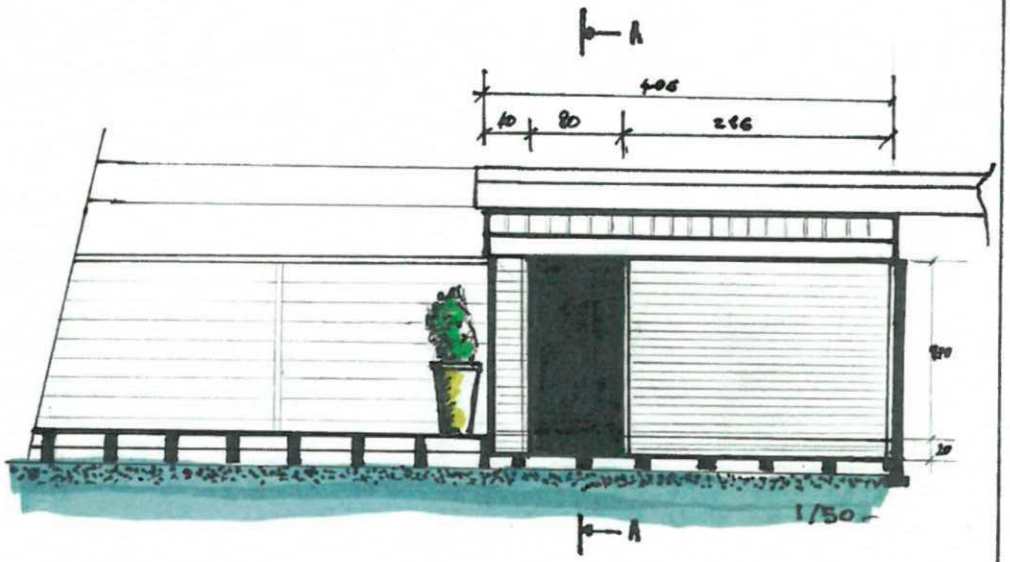
Eier/fester av naboeiendom: KINLAND PROPERTY I AS
Adresse:
Brønndalsåsen 19, 5176 LODDEFJORD

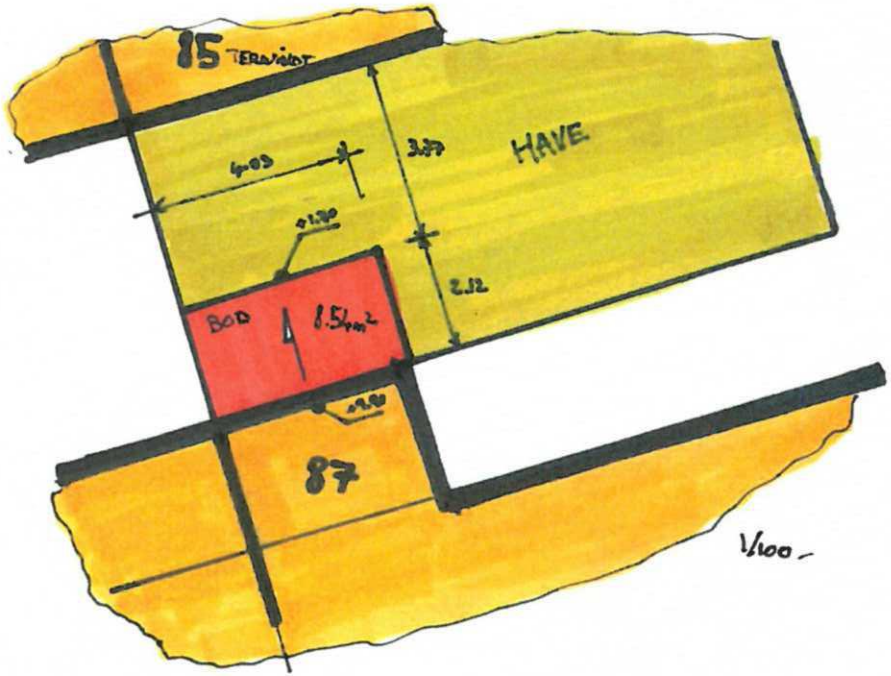
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
123	288	0	0

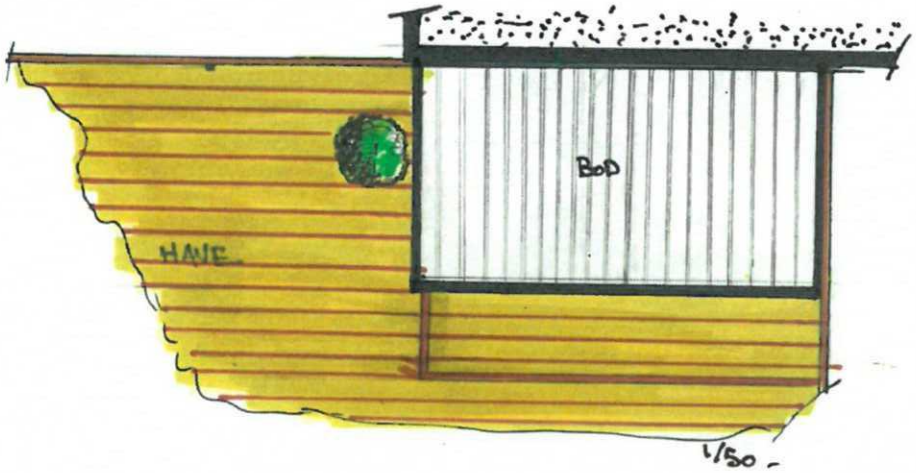
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 03.03.2025 17:20:14

A-A





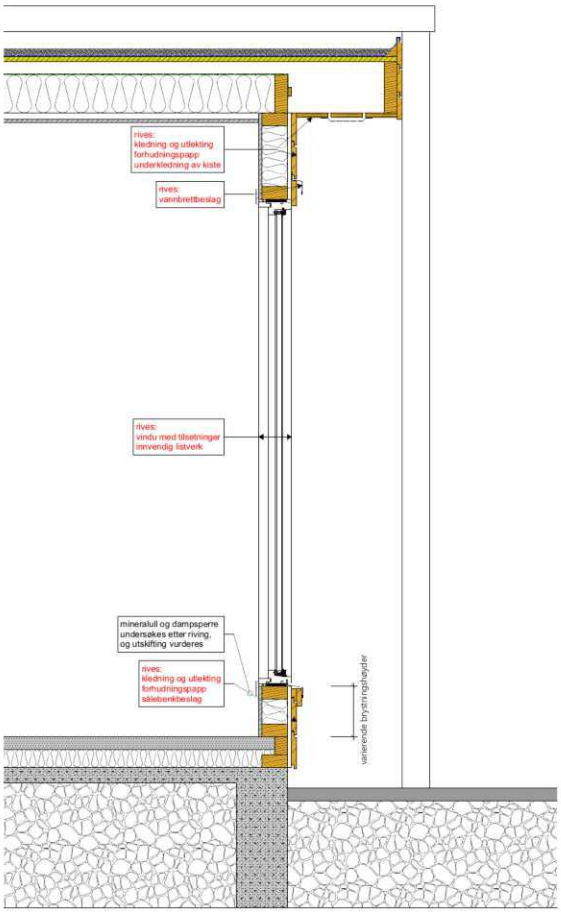




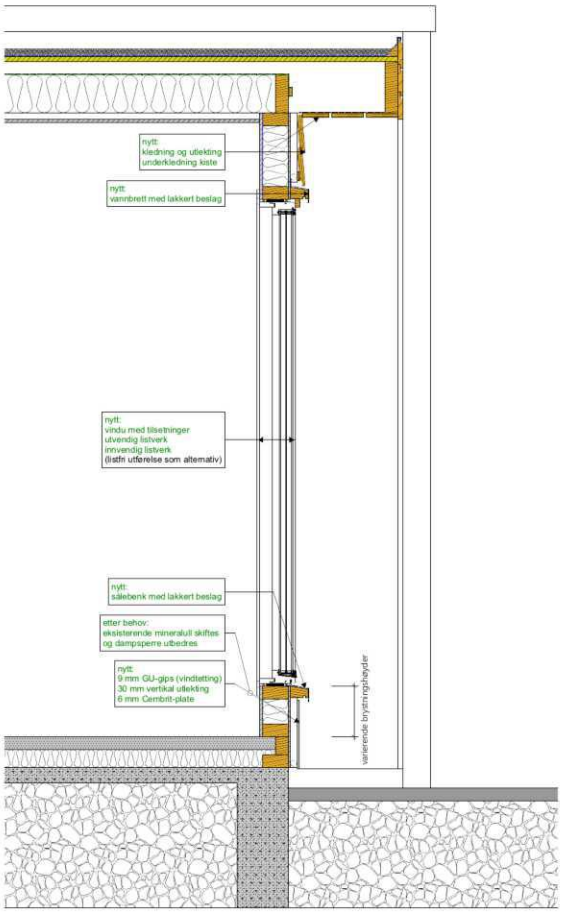
TERWINDT MARIANN
N°85
BOD / HAVE 1/50

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.



Veggsnitt 1 mot vest - eksisterende situasjon



Veggsnitt 1 mot vest - etter fasadefornying

Tegningsnr.
A 200 31 003

Revisjon nr.

Type tegning
Veggsnitt 1 mot vest

Prosjekteringsgruppe

ARK: Henning Larsen arkitekter AS

Fase
Anbudsprosjekt

Tiltakshaver
Brønndalen borettslag

Prosjekt
Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr. 123 / Bnr. 274

Prosjektnr.
1350059799

Tegningsnr.
A 200 31 003

Type tegning
Veggsnitt 1 mot vest

Godkjent

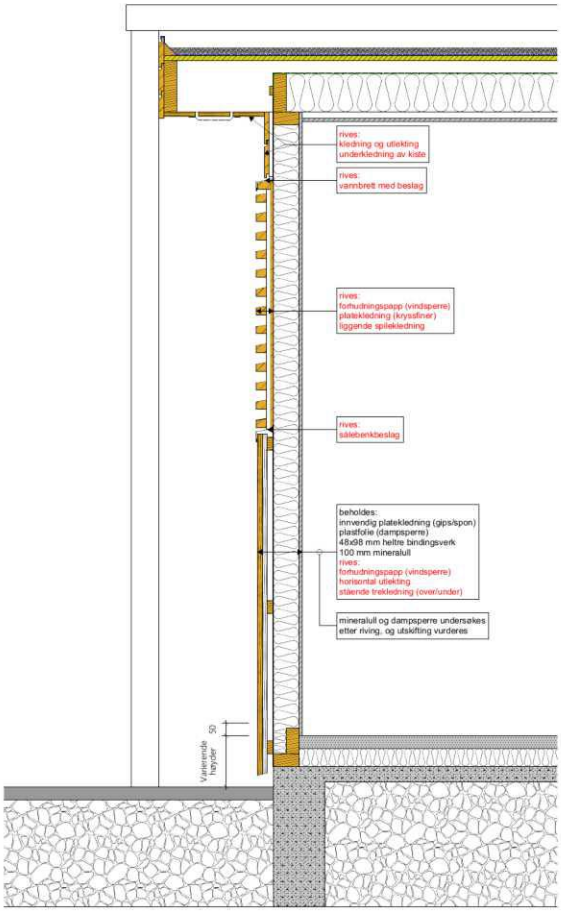
Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:

Dato
2024.06.14

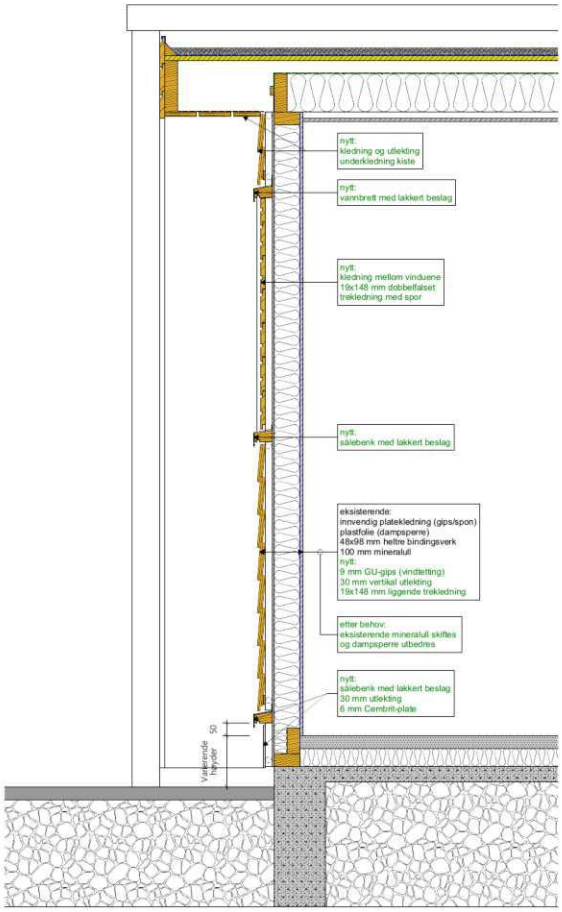
Målestokk
1:10

Kontroll utførende
Sign.: Kontroll:

Prosjektnr. for prosjekteringsfirma:



Veggsnitt 2 mot øst - eksisterende situasjon



Veggsnitt 2 mot øst - etter fasadefornying

Tegningsnr.
A 200 31 002

Revisjon nr.

Type tegning
Veggsnitt 2 mot øst

Prosjekteringsgruppe

ARK: Henning Larsen arkitekter AS

Fase
Anbudsprosjekt

Tiltakshaver
Brønndalen borettslag

Godkjent

Kontroll prosjekt

Sign. Kontroll

Prosjekt
Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying

Dato
2024.06.14

Målestokk
1:10

Kontroll utførende

Sign. Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.
Gnr. 123 / Bnr. 274

Prosjektnr.
1350059799

Tegningsnr.
A 200 31 002

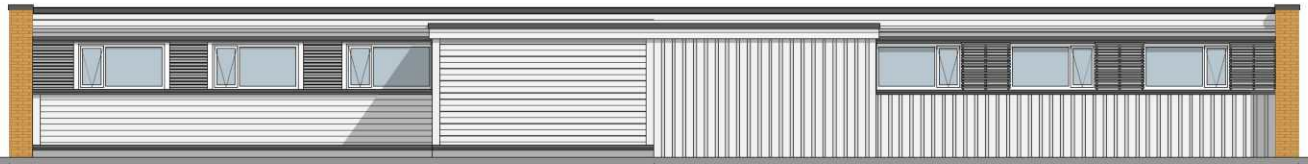
Prosjektnr. for prosjekterende/utførende

Type tegning
Veggsnitt 2 mot øst

Tegningsnr.
A 200 41 001

Revisjon nr.

Type tegning
Fasader øst og vest



Fasade mot øst etter fornying

Fasade mot øst - eksisterende situasjon



Fasade mot vest - eksisterende situasjon

Fasade mot vest etter fornying

Prosjekteringsgruppe

ARK: Henning Larsen arkitekter AS

Fase
Anbudsprosjekt

Tiltakshaver
Brønndalen borettslag

Prosjekt
Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying

Dato
2024.06.14

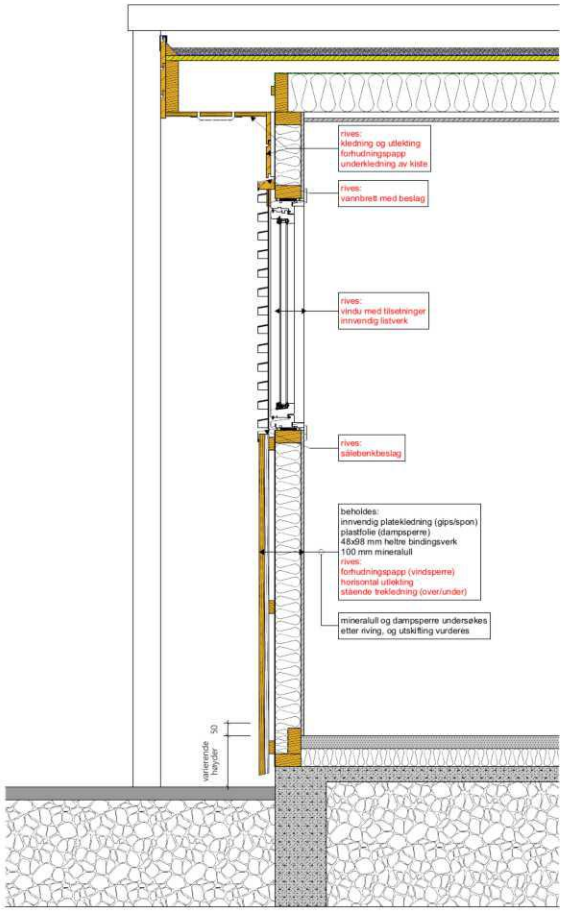
Målestokk
1:50

Gnr./Bnr./Festenr.
Gnr. 123 / Bnr. 274

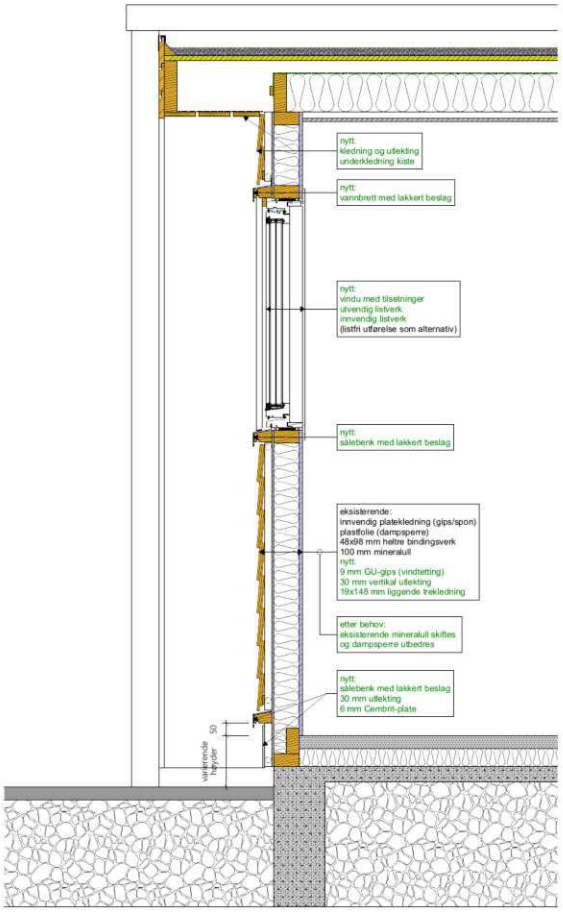
Prosjektnr.
1350059799

Tegningsnr.
A 200 41 001

Type tegning
Fasader øst og vest



Veggsnitt 1 mot øst - eksisterende situasjon



Veggsnitt 1 mot øst - etter fasadefornying

Tegningsnr.
A 200 31 001

Revisjon nr.

Tegningstittel
Veggsnitt 1 mot øst

Prosjekteringsgruppe

ARK: Henning Larsen arkitekter AS

Fase
Anbudsprosjekt

Tiltakshaver
Brønndalen borettslag

Prosjekt
Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr. 123 / Bnr. 274

Prosjektnr.
1350059799

Tegningsnr.
A 200 31 001

Tegningstittel
Veggsnitt 1 mot øst

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign.
Kontroll
Dato
2024.06.14
Målestokk
1:10
Kontroll utførende
Sign.
Kontroll
Prosjektnr. for prosjekteringsfirma

Notat

Oppdragsnavn	**Driftsbygg Brønndalen BRL**
Prosjekt nr.	**1350055004**
Kunde	**Brønndalen Borettslag**
Notat nr.	**.**
Versjon	**1**
Til	**Styringsgruppen i BBRL**
Fra	**Jon Martin Røyrbotn**
Kopi	**Andre Teigen**
Utført av	**Arnt Hasager Mandrup og Jon Martin Røyrbotn**
Kontrollert av	
Godkjent av	

Dato: 26.09.2024

Kalkyle nytt driftsbygg – september 2027

Ny kostnadskalkyle basert på tegninger fra våren 2024 er vist i eget vedlegg. Kontoinndeling i kalkylen er ihht NS3453; Spesifikasjon av kostander i byggeprosjekt. Se begrepsforklaring på side 2.

Sum entreprisekostnad, konto 1-7, er kr. 9.116.000,- eks mva
Sum Prosjektkostnad, konto 1-11 er kr 14.715.000,- inkl mva
Merk at Prosjektkostnaden her ikke er fullstendig, vi mangler informasjon om noen poster i konto 8 og 9, se detaljer under Merknader nedenfor.

Rambøll
Nygårdsgaten 95,
5008 Bergen

T+47 55 17 58 00
F+47 55 17 58 10
https://no.ramboll.com

Merknader:
Konto 21 Grunn og fundamenter.
I dette beløpet inngår ikke påløpte kostnader i forbindelse med grunnarbeider 2023 og håndtering av miljøavfall i grunnen. Disse kostnadene bør legges til under konto 86.

I konto 7 Utomhus er det medtatt kostnader for Amfi, med underliggende, uisolert bod og enkel betongmur ved innkjøringen til ny garasje.

Konto 8 Generelle kostnader, omfatter prosjektering og administrasjon, samt tidligfasekostnader. I tillegg til beløpet vi har beregnet for prosjektering og administrasjon, bør faktiske påløpte kostander i forbindelse med tidligere utført massutskifting og fjerning av miljøfarlige masser legges til i kalkylebeløpet her.

I konto 9 Spesielle kostnader, har vi ikke tatt med noen kostnader i kalkylen. Byggherre bør selv vurder omfang av Løst inventar og utstyr, som møbler og annet løst inventar, Lyd-, bilde- og datautstyr, samt Finansieringskostnader som skal inkluderes i prosjektet.

Konto 10 omfatter merverdiavgift for summen av konto 1-9.

Konto 11 Forventet tillegg. Vi har her beregnet ca 10% av summen konto 1-10.

Kontor 12 Usikkerhet. Vi har ikke lagt inn et beløp i kalkylen på denne kontoen. Byggherre anbefales å vurdere hvor stor avsetning man har behov for.

Begrepsforklaring fra NS3453:

Kostnadselementer og summeringsnivåer for byggeprosjekt:

Entreprisekostnad:

Huskostnad (sum konto 01 - 06) omfatter entreprisekostnader eksklusive utendørs arbeid.

- Felleskostnader (konto 01) omfatter kostnader og ytelser knyttet til rigg, drift, entrepriseadministrasjon, osv., se tabell 2.
- Bygg og installasjoner (inklusive uspesifisert) (konto 02 - 06). Omfanget er i henhold til NS 3451.

Entreprisekostnad (sum konto 01 - 07) omfatter huskostnad inklusive utendørs arbeid.

- Utendørs (inklusive uspesifisert) (konto 07). Omfanget er i henhold til NS 3451.

Byggherrekostnad:

Byggekostnad (sum konto 01 - 08).

- Generelle kostnader omfatter prosjektering, administrasjon, bikostnader, osv., se tabell 2.

Basiskostnad (sum konto 01 - 10). Summen av samtlige kostnader for prosjektet eksklusive avsetninger til usikkerhet (forventet tillegg og usikkerhetsavsetning) og eksklusive prisregulering.

- Spesielle kostnader (konto 09). Omfatter løst inventar, tomt, finansiering, osv., se tabell 2.
- Merverdiavgift (Mva) (konto 10).

Prosjektkostnad (sum konto 01 - 11). Summen av basiskostnaden og forventet tillegg. Prosjektkostnad er et utrykk for hvor mye det er ventet at prosjektet skal koste når det er fullført. Prosjektkostnad kan like gjerne underskrides som overskrides, se figur A.1.

- Forventet tillegg (reserver) (konto 11). Det forventede kostnadsbidraget fra estimatusikkerhet og hendelsesusikkerhet. Potensialet for forventede tillegg er normalt størst i tidlig fase av prosjektet, og minker etter hvert som prosjektet utvikles.

Kostnadsramme (sum konto 01 - 12). Summen av forventet prosjektkostnad og avsetning for usikkerhet. Kostnadsrammen definerer hvor stor finansiering som er satt av for å gjennomføre prosjektet.

- Usikkerhetsavsetning (marginer) (konto 12). Avsetning utover prosjektkostnaden for å oppnå ønsket sikkerhet mot overskridelse av kostnadsrammen.

Prisregulering (konto 13). Eventuelle prisreguleringer i byggeprosjektet.

Vedlegg:

- Kalkyle rev 2, datert 26/9-24
- Plantegninger, kalkylegrunnlaget, 1 side.

Confidential

Brønndalen BL_ grovkalkyle lager/kontor/selskapslokale (Multibygget)
Dato: 2024.09.26

Kalkyletall fra Norsk Prisbok for hhv. lagerbygg og kontorbygg ligger til grunn for kostnadsanslaget.

Konto		delsum	summering	Info
1	Rigg & Drift		1 189 115	15% av entreprisekost
2	Bygg		4 746 572	
21	Grunn og fundamenter	479 000		Masseutskifting ikke medregnet.
22	Bærende konstruksjoner	100 000		
23	Yttervegger	1 367 965		Innkjøpte vinduer medregnet
24	Innervegger	549 500		
25	Dekker	646 600		
26	Yttertak	582 000		
27	Fast innredning	100 000		Kjøkken og garderober
28	Trapper, balkonger	490 000		
29	Andre bygningsmessige deler	431 507		
3	VVS - sanitær/varme/luft		951 510	m²-priser pr. bygningskategori
31	Sanitær	124110		
32	Varme	275800		
33	Luftbehandling	551600		
4	EL		817 550	m²-priser pr. bygningskategori
5	Tele		472 800	m²-priser pr. bygningskategori
6	Andre kostnader		300 000	Løfteplatform
7	Utendørs		639 000	Utebod, amfi og murer
72	Utendørs konstruksjoner	639000		
	Sum entreprisekostnader	**9 116 546**		Sum konto 1 til 7
8	Generelle kostnader		1 585 486	20% av entreprisekost. Se merknader
9	Spesielle kostnader		0	Vurderes av byggherre
10	Mva		2 675 508	
11	Forv.till.		1 337 754	10% av entreprisekost
	Sum grovkalkyle prosjektkostnad		**14 715 295**	
12	Usikkerhet		0	Vurderes av byggherre
13	Prisregulerinmg		0	Ikke vurdert, tidsavhengig.

Confidential


Snitt A
Snitt B
Snitt C
God uteplassdekk
Garasje / lager
Garderobe
Toalett
Gang
Garderobe
Toalett
HC/WC
Utility
Garasje / lager
2. etasje
1:100
1. etasje
1:100
N
Rambøll Norge AS
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. VVS
Søknad i ett trinn
GRAPHISOFT Norge
Norsk prosjekteringsmal 24
Brønndalen borettslag
Brønndalen BL - driftsbygg
Brønndalsåsen 5
5178 Loddefjord
1:100
1350045744
A23-101
Plan 1. og 2. Etasje

Innstilling fra valgkomiteen 2025

Valgkomiteen har bestått av: Johan Fredrik Garmann, Per Michal Blytt, Bente Fasting Vinje og Tone Helland Bjorøy.

Valg av nytt styret

Valgkomiteen har kommet til følgende innstilling:

Styreleder:	Ingrid Bull Skarvatun	Ikke på valg
	Børge Hansen	Gjenvalg
	Eva Vibeke Rosenberg	Ikke på valg
	Harald Rutle	Ikke på valg
	Frode Liseth*	**NY**

Varamedlemmer for 1år:
1) **Ørjan Raknes Forthun ***
2) **Rune Sandland ***
3) **Astrid Dalland ***

Begrunnelsen fra valgkomiteen er bakgrunn- kompetanse-forståelse- interesse

Frode Liseth: Alder: 66 år
Flyttet inn i BBL oktober 2024
Av erfaring kan nevnes:
Byggmester og har vært selvstendig næringsdrivende innen bygg.
Har jobbet 30 år i Stor Bergen, og gjennom denne jobben vært med i styret til Jebsen i Christies gate og Åsegarden drift samt diverse borettslag styrer.
Har også erfaring inne forsikringsbransjen.
Han har erfaring fra våtromsnormen og var med å implementere denne i borettslagene.

Ørjan Raknes Forthun: Alder: 56 år
Han har bodd i borettslaget i 10 år.
Han er kommunedirektør i Askøy kommune og har 20 års erfaring som kommunedirektør (tidligere rådmann).
Han er siviløkonom fra NHH. Han har leder, økonomisk-, juridisk- og kommunikasjonskompetanse.
Han har erfaring fra strategi- og utviklingsarbeid, prosjektledelse mot investerings- og utviklingsprosjekter.

Rune Sandland: Alder: 61 år
Han har bodd i BBL siden 1996. Han har vært med i styret for borettslaget i ca. 14 år, både som nestleder og styremedlem og som vara-representant de siste årene.

Astrid Dalland: Alder: 39 år
Hun har bodd i BBL i 5 år.
Hun har en bachelor i historie fra UiB.
Hun har utdannelse som medisinsk sekretær.
Hun jobber på Meny på Oasen senter.

Valg av utsending til OBOS generalforsamling

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

Per Michal Blytt

Bente Fasting Vinje

Johan Fredrik Garmann

Tone Helland Bjorøy

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.05.25
Selskapsnummer: 6134 **Selskapsnavn:** BRØNNDALEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6134

BRØNNDALEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BRØNNDALEN BORETTSLAG

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Klokken 17:30- Foredrag. [Frivillig, men anbefales.]
God kommunikasjon og anstendighet
Hvordan borettslaget kan bidra til god tone, trygt bomiljø og respektfull dialog i en tid med tøff debatt.
v/ Espen Gamlund, professor i filosofi, Universitetet i Bergen

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BRØNNDALEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rolf Gøsta Härdig og Gine-Merete Bjorøy er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Honoraret foreslås holdt uendret. Like fjor året.

Sak 7

Forslag om å endre vedtekter.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Platting mellom R-1 og høyblokken.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Beskrivelse av tiltaket

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

Tiltaket vil:

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

Endelig utforming og plassering fastsettes av styret innenfor vedtatt ramme.

Konsekvenser

Fordeler:

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

Ulemper:

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

Kostnader

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

Forutsetninger

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. L10-2 Utomhusplan 1_200.pdf

4. Vinkel 1.pdf

5. Vinkel 2.pdf

6. Vinkel 3.pdf

7. Vinkel 4.pdf

Sak 9

411- Søknad om bod.

Forslag fremmet av:
Bente Stensen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

8. 411- Tegninger søknad om bod.pdf

Sak 10

414- Søknad om bod.

Forslag fremmet av:
Tor Rydland og Bente Urø

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

9. BD83 utebod total.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ingrid Bull Skarvatun

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

- Harald Rutle
- Ørjan Raknes Forthun

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

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

Vedlegg

1. Valgkomitens innstilling.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Ingrid Bull Skarvatun

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

- Børge Walter Hansen

Sak 13

Valg av valgkomite

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Bjørn Johannesen
- Johan Fredrik Garmann
- Tone Bjorøy

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremtidige planer

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

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950670894, KLIENTNR. 6134

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950670894, KLIENTNR. 6134

RESULTATREGNSKAP

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

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950670894, KLIENTNR. 6134

BALANSE

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

EGENKAPITAL OG GJELD

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

Bergen, 05.05.2026
Styret i Brønndalen Borettslag

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5

STYREHONORAR

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

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
REHABILITERING

PROSJEKT RØR I RØR

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

PROSJEKT FASADE

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

NY DRIFTSBYGNING

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

NOTE 15
LEILIGHETER

Leiligheter	139 953
SUM LEILIGHETER	**139 953**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278.

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

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

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

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

AVDELINGSREGNSKAP PR 31.12.25

6134 - Brønndalen Borettslag

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

EGENKAPITAL

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

Til generalforsamlingen i Brønndalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Brønndalen Borettslag** som viser et underskudd på kr 33 888 008. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

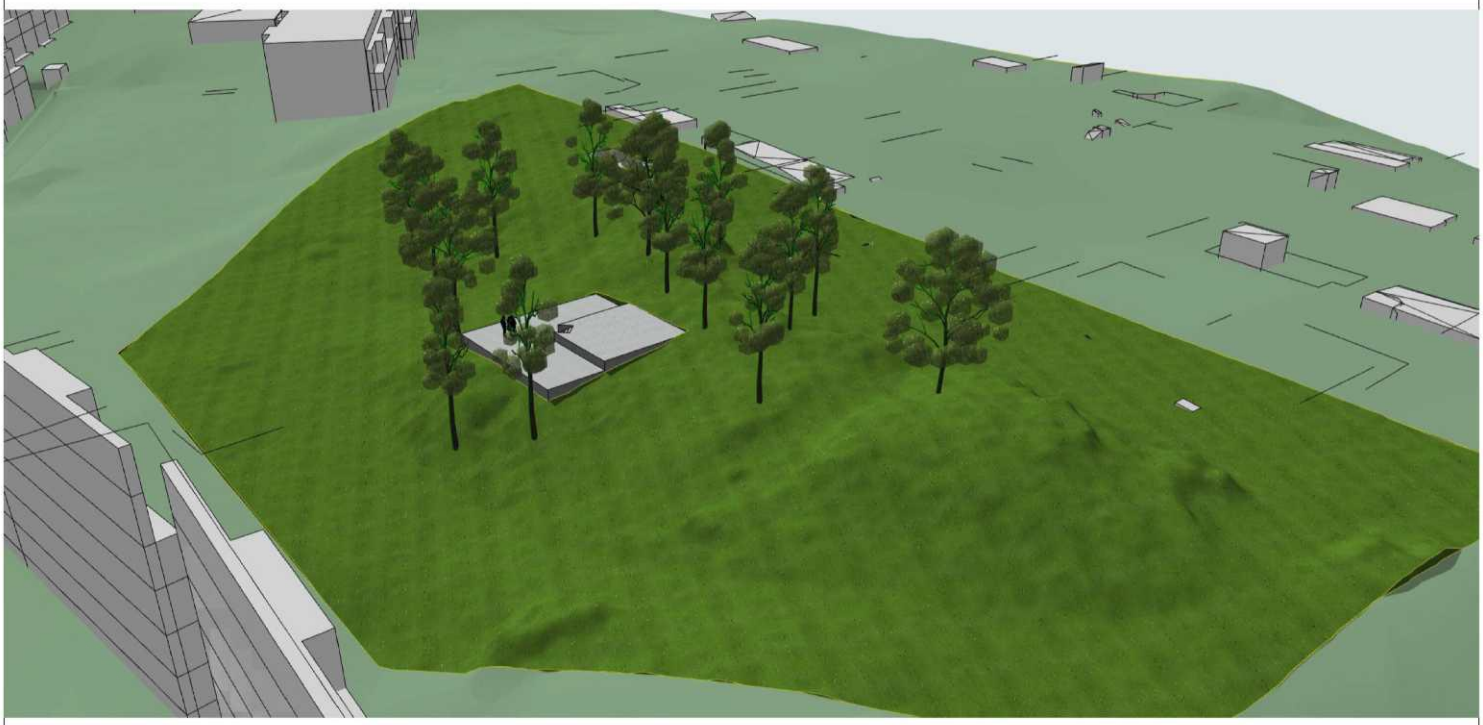
Bergen, den 08. mai 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Prosjekt: **Brønndalen borettslag - platting**	Prosjekterende: **Arktektgruppen CUBUS AS** Hatlåsa Kjøtuffgate 4, 5017 Bergen 55 21 44 00 office@arkcubus.no ARKITEKTGRUPPEN CUBUS		Tegning: **Skisse - platting** Ny plassering N	Prosjektnr.:	Dato opprettet: **06.05.26**	Gnr./Bnr./Festenr.: **123/274**	Mål: **1:200**	Tegningsnr.: **L10-2**
Tiltakshaver: **Brønndalen borettslag Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord**				Fase: **Skisse**	Sign.: MSA	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

L10-2 0tomhusplan 1_200.pdf



Prosjekt: **Brønndalen borettslag - platting**	Prosjekterende: **Arktektgruppen CUBUS AS** Hoffdas Kjeruffgate 4, 5017 Bergen 55 21 44 00 office@arkcubus.no ARKITEKTGRUPPEN CUBUS	Tegning: **Skisse - platting**	N	Prosjektnr.:	Dato opprettet: **06.05.26**	Gnr./Bnr./Festenr.: **123/274**	Målt:	Tegningsnr.:
Tiltakshaver: **Brønndalen borettslag Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord**				Fase: **Skisse**	Sign.: MSA	Kontroll	Godkjent	Rev.ID: Vinkel 1.pdf



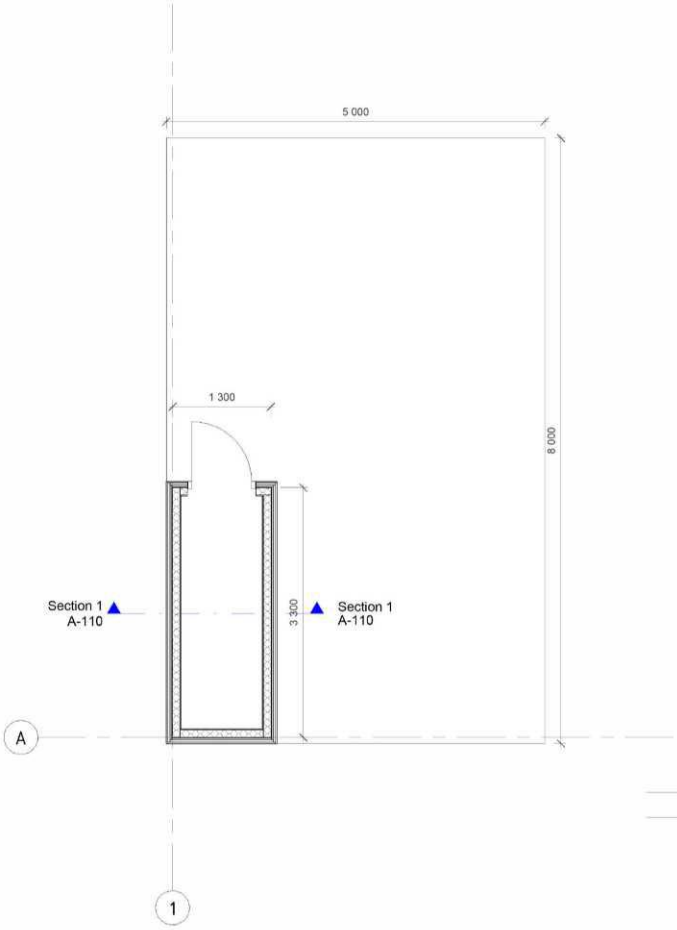
Prosjekt: **Brønndalen borettslag - platting**	Prosjekterende: **Arktektgruppen CUBUS AS** Hatlåsa Kjøtuffgate 4, 5017 Bergen 55 21 44 00 office@arkcubus.no ARKITEKTGRUPPEN CUBUS	Tegning: **Skisse - platting**	N	Prosjektnr.:	Dato opprettet: **06.05.26**	Gnr./Bnr./Festenr.: **123/274**	Målt:	Tegningsnr.:
Tiltakshaver: **Brønndalen borettslag** **Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord**		30 av 37		Fase: **Skisse**	Sign.: MSA	Kontroll	Godkjent	Rev./D: Vinkel 2.pdf



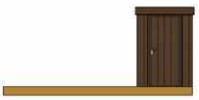
Prosjekt: **Brønndalen borettslag - platting**	Prosjekterende: **Arktektgruppen CUBUS AS** Hatlåsa Kjøtuffgate 4, 5017 Bergen 55 21 44 00 office@arkcubus.no ARKITEKTGRUPPEN CUBUS	Tegning: **Skisse - platting**	N	Prosjektnr.:	Dato opprettet: **06.05.26**	Gnr./Bnr./Festenr.: **123/274**	Mål:	Tegningsnr.:
Tiltakshaver: **Brønndalen borettslag** **Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord**		31 av 37		Fase: **Skisse**	Sign.: MSA	Kontroll	Godkjent	Rev.ID: Vinkel 3.pdf



Prosjekt: **Brønndalen borettslag - platting**	Prosjekterende: **Arktektgruppen CUBUS AS** Hatlås Kjeruffgate 4, 5017 Bergen 55 21 44 00 office@arkcubus.no ARKITEKTGRUPPEN CUBUS		Tegning: **Skisse - platting**	N	Prosjektnr.:	Dato opprettet: **06.05.26**	Gnr./Bnr./Festenr.: **123/274**	Mål:	Tegningsnr.:
Tiltakshaver: **Brønndalen borettslag Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord**		32 av 37			Fase: **Skisse**	Sign.: MSA	Kontroll	Godkjent	Rev. ID: Vinkel 4.pdf



100 Plan 1
1 : 50



Nord
1 : 100



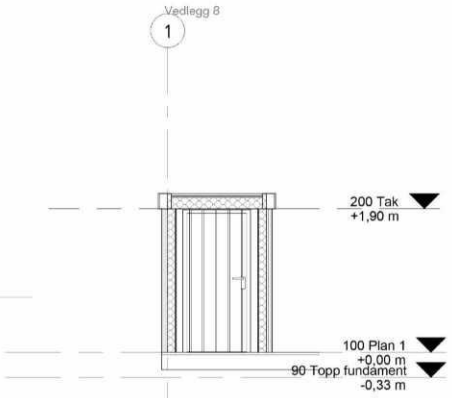
Sør
1 : 100



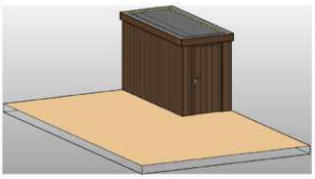
Vest
1 : 100



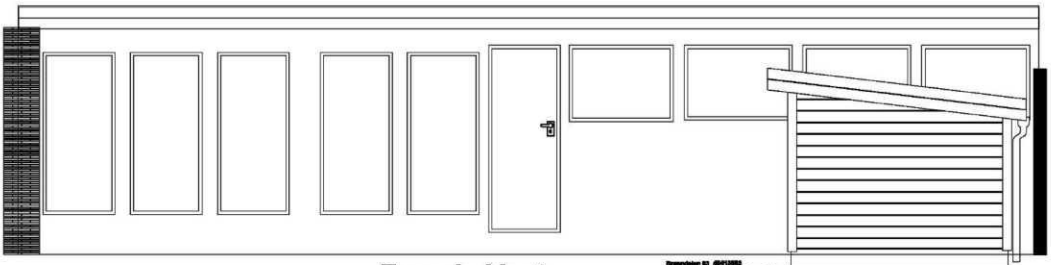
Øst
1 : 100



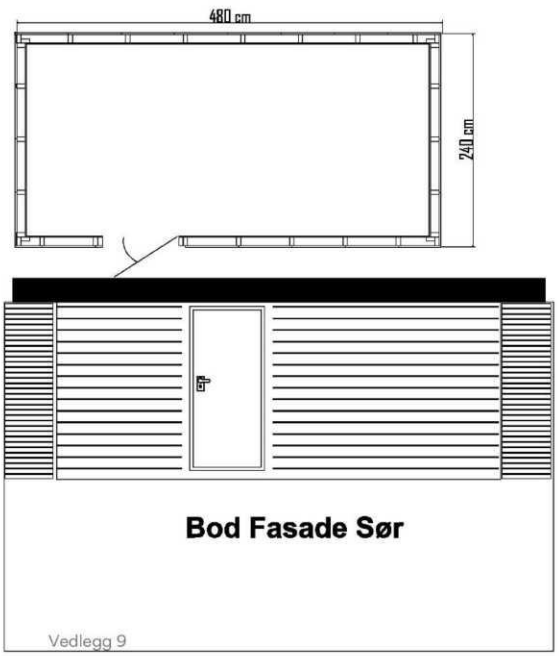
Section 1
1 : 50



{3D}

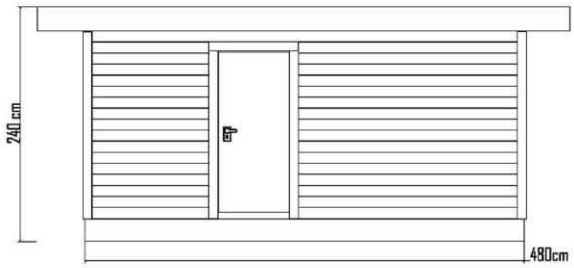


Fasade Vest

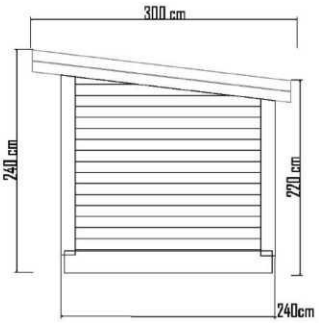


Bod Fasade Sør

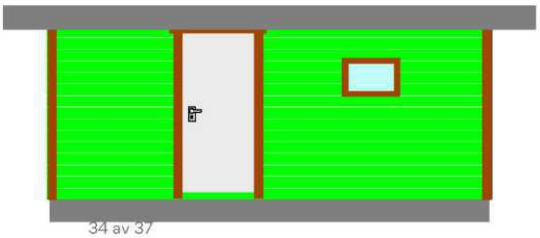
Vedlegg 9

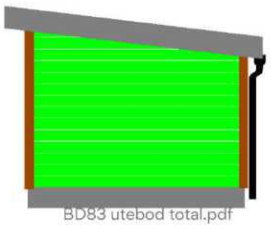


Bod Fasade Sør



Fasade Vest





Innstilling fra valgkomiteen 2026

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

Valg av nytt styre

Valgkomiteen har kommet til følgende innstilling:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valg av utsending til OBOS generalforsamling

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

Johan Fredrik Garmann — Tone Helland Bjorøy — Bjørn Johannesen

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for BRØNNDALEN BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret forslår André Teigen til å lede møte.

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

67 stemmer + 24 fullmakter= 91 stemmeberettige.

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

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

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

Protokollfører og protokollvitner:

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

Velges 2 stk. til tellekorps.

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

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vi viser til vedlegg fra Bank Advisor.

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag 1600,- KPI

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Fremmet av: Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

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

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

Styrets innstilling
Dette er en sak mellom andelseier og Markhus.

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

8. Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

Fremmet av: Frode Fauskanger L-419

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

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

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

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

Fremmet av: L-423

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

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

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

11. Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Driftsbygget

Styret har tatt opp saken om driftsbygg tidligere.

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

2021. Der det ble godkjent driftsbygg.

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

Totale kostnader for driftsbygget 2 968 641,-

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

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

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

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

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

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

Forslaget ble nedstemt.

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ Ikke vedtatt.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. ANEO. [Informasjon sak]

Informasjon til årsmøtet – Status for ladesaken (Aneo)

Bakgrunn og utvikling:

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

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

Felles innsats og fremdrift:

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

Gjennom Ladegruppen har vi:

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

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

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

Tre mulige veier videre:

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Børge Hansen
Frode Liseth

Følgende stilte til valg:
Børge Hansen
Frode Liseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Astrid Dalland
Ørjan Raknes Forthun
Rune Sandland

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

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Bull Skarvatun

Følgende stilte til valg:
Ingrid Bull Skarvatun

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Børge Hansen

Følgende stilte til valg:
Børge Hansen

16. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone H Bjorøy
Per Michal Blytt

Johan Fredrik Garmann
Bjørn Johannesen

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

Signering av protokoll:

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

Protokoll til årsmøte 2026 for BRØNNDALEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950670894
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Kultursalen på vannkanten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 81
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 16

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Minge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Rolf Gøsta Härdig og Gine-Merete Bjorøy er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

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

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

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

Forslag til vedtak:
Honoraret foreslås holdt uendret. Like fjor året.

✓ **Vedtatt. Godkjent kr 732 900,-**

7. Forslag om å endre vedtekter.

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for forslaget.

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

8. Platting mellom R-1 og høyblokken.

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

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

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

Tiltaket vil:

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

Endelig utforming og plassering fastsettes av styret innenfor vedtatt ramme.

Konsekvenser
Fordeler:

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

Ulemper:

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

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

Forutsetninger

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

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

9. 411- Søknad om bod.

Fremmet av: Bente Stensen

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

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

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

10. 414- Søknad om bod.

Fremmet av: Tor Rydland og Bente Urø

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

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

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

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Bull Skarvatun

Følgende stilte til valg:
Ingrid Bull Skarvatun

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ørjan Raknes Forthun
Harald Rutle

Følgende stilte til valg:
Ørjan Raknes Forthun
Harald Rutle

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
1. Ole Bård Berg
2. Jostein Nyheim Øien
3. Rune Sandland

Følgende stilte til valg:
1. Ole Bård Berg
2. Jostein Nyheim Øien
3. Rune Sandland

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Bull Skarvatun

Følgende stilte til valg:
Ingrid Bull Skarvatun

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Børge Walter Hansen

Følgende stilte til valg:
Børge Walter Hansen

13. Valg av valgkomite

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

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

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

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

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Bjorøy
Johan Fredrik Garmann
Bjørn Johannesen

Følgende stilte til valg:
Tone Bjorøy
Johan Fredrik Garmann
Bjørn Johannesen

Vedtekter

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

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 415 første ledd.

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Andelseiere som ønsker å sette opp bod eller andre byggverk skal fremme saken for Generalforsamlingen i Brønndalen borettslag før videre saksbehandling og oppføring.

Søkeren/andelseieren må legge ved dokumentasjon at tiltaket tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikkerhet og byggetekniske krav.
Søkeren/andelseieren dekker selv alle saksbehandlingskostnader og andre kostnader.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Diverse bestemmelser

12-1 Kameraovervåkning

Styret kan bestemme at det skal gjennomføres kameraovervåkning i garasjeanleggene

BRØNNDALEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER FOR LAVBLOKKER OG HØYBLOKKEN

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

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

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

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

3. Ytterdørene i blokkene skal til enhver tid være lukket

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

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

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

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

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

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

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

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

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

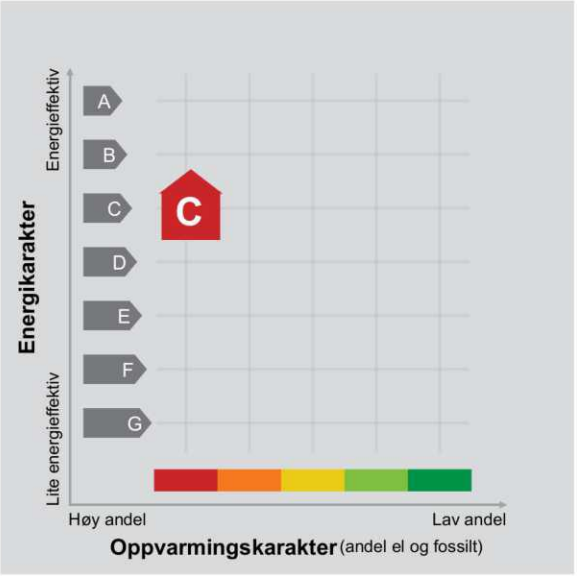
13. Alle beboerne har ansvar for at rennene og ristene i nedløpet på terrassen blir rengjort, etter behov. Lekkasje fra overnevnte terrasse kan beboer selv bli gjort ansvarlig for.

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

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BRØNNDALEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	5176
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139814223
Merkenummer	Energiattest-2025-222183
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (10)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Brønndalsåsen 17	139814223	H0203	0	0	153
Brønndalsåsen 15	139814223	H0203	0	0	157
Brønndalsåsen 13	139814223	H0203	0	0	161
Brønndalsåsen 21	139814231	H0203	0	0	85
Brønndalsåsen 23	139814231	H0203	0	0	81
Brønndalsåsen 17	139814223	H0303	0	0	165
Brønndalsåsen 21	139814231	H0303	0	0	93
Brønndalsåsen 23	139814231	H0303	0	0	89
Brønndalsåsen 13	139814223	H0303	0	0	173
Brønndalsåsen 15	139814223	H0303	0	0	169

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²

Oppvarmet BRA	45 m²
Totalt BRA	45 m²
Oppvarmet luftvolum	108 m³
U-verdi for yttervegger	0,44 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	112,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.1.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	65,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	132,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 307 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	140,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 671 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	121,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 462 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 307 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 307 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Syd Eiendomsmegling AS
v/Anette Hereide
Nesttunvegen 104, 5221 NESTTUN
E-post: anette.hereide@privatmegleren.no

Deres ref.: 166260206 . Vår ref.: 6134-1-173 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brønndalen Borettslag
Organisasjonsnr:	950670894
Andelseier:	Eriksen, Oskar Wermelin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	173
Adresse:	Brønndalsåsen 13, 5176 LODDEFJORD
Andelsnummer:	173
Gnr.	123
Bnr.	274

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 3353562.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

3, 4 og 5-roms leiligheter har fast garasjeplass, kun enkelte 2-roms leiligheter har garasjeplass
Bod følger alle leilighetene.
Borettslaget har vedtatt rørfornying. For mer informasjon ta kontakt med styret i forhold til oppstart, opplåning etc.
Styret har vedtatt fasade vedlikhold av rekkeshus R1-. For informajson kontakt styret.
Låneramme kr 350 mill - inkludert løpende lån. Kr 250 mill. av lånerammen er sikret i egne kontrakt med rente 2,29%. Første avdrag 01.07.2027. Avdragsprofil 40 år. Opplåning til finansiering av rørfornying vil bli oppdatert i prosjekt perioden. Det må påregnes behandlingstid fra opplåning er utbetalt til denne er fordelt på andelene. Opplåning kr 22 000 000 til fasadearbeid- rekkehus R1 - Opplåning fordeles fra andel 406 til 438.
Blokkene har varmtvann med i felleskostnadene. Rekkehusene betaler varmtvann selv. 3, 4 og 5-roms leiligheter har fast garasjeplass, kun enkelte 2-roms leiligheter har garasjeplass. Bod følger alle leilighetene. Borettslaget har vedtatt rørfornying. For mer informasjon ta kontakt med styret i forhold til oppstart, opplåning etc. Låneramme kr 350 mill - inkludert løpende lån. Kr 250 mill. av lånerammen er sikret i egne kontrakt med rente 2,29%. Første avdrag mars 2026. Avdragsprofil 40 år. Opplåning til finansiering av rørfornying vil bli oppdatert i prosjekt perioden. Det må påregnes behandlingstid fra opplåning er utbetalt til denne er fordelt på andelene. Godkjenning av ny andelseier skal sendes på e-post til post@bronndalen.no Melding om eierskifte sendes til forkjop@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Danske Bank**
Lånenr.:	8580 20 78957
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,58%
Restsaldo	22 000 000,00
Innfrielsesdato:	01.10.2065
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med oktober 2026

Bank:	**Danske Bank**
Lånenr.:	85802078949
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,58%
Restsaldo	389 000 000,00
Innfrielsesdato:	01.10.2065
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med oktober 2026

Bank:	**Danske Bank**
Lånenr.:	85802078965
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,58%
Restsaldo	12 000 000,00
Innfrielsesdato:	01.10.2065
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med oktober 2026

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 611,18,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renhold Blokk	181,00	
Internett/Dekoder	149,00	
Drift Blokk	4 281,18	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	11 521,-
Fradragsberettigede kostnader:	28 702,-
Annen formue:	114 990,-
Gjeld:	610 758,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Danske Bank**
Lånenummer:	8580 20 78957
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i oktober 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Danske Bank**
Lånenummer:	85802078949
Restsaldo:	588 980,20
Kapitalkostnader:	8 216,27

IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i oktober 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Danske Bank**
Lånenummer:	85802078965
Restsaldo:	21 777,53
Kapitalkostnader:	303,80
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i oktober 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 610 757,73,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stig Solstad pr. e-post: stig.solstad@OBOS.NO eller telefon: 55 94 27 49.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ingrid Bull Skarvatun, e-post: post@bronndalen.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/

- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6134
BRØNNDALEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BRØNNDALEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

23. mai 2025 kl. 18:00, Kultursalen på Vannkanten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet
8. Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.
9. Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419
10. Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423
11. Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]
12. Driftsbygget
13. ANEO. [Informasjon sak]
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BRØNNDALEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret forslår André Teigen til å lede møte.

Forslag til vedtak
André Teigen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Fører av protokoll og protokollvitner velges på møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

Vedlegg

1. 6134 Brønndalen BRL - Årsrapport 2024.pdf
2. 6134 Brønndalen BRL - Årsregnskap 2024.pdf
3. 6134 Brønndalen Borettslag Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Vi viser til vedlegg fra Bank Advisor.

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

Forslag til vedtak

Vi ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honorar.

Vedlegg

4. 250509 Dugnadsbasert til profesjonelt styre.pdf

Sak 7

Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Forslag fremmet av:

Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med rør- og ventilasjonsprosjektet så ble en rekke andelseiere pålagt av borettslaget å framleie sin garasjeplass til Markhus. I «avtalen» framgikk det at Markus hadde blitt enige om dette med borettslaget, og avtaledokumentet hadde både Markhus' og borettslagets logo. Plassene skulle brukes som riggplass og arbeidsareal, og ville spare borettslaget for ekstrakostnader for eventuell leie av andre riggarealer ved bruk av f.eks. flyttbare modulløsninger. Markhus skulle betale en forhåndsdefinert leie til andelseier, samt kompensere for eventuelle utgifter til ladepunkt fra Aneo Mobility på garasjeplassen. Ved ferdigstilling av prosjektet var Markhus under rekonstruksjon og en rekke andelseiere som hadde blitt pålagt å framleie garasjeplass fikk da ikke dekket det som den pålagte avtalen beskrev. I tillegg hadde andelseierne i den aktuelle framleieperioden betalt egen leie til borettslaget for garasjeplassene, og eventuelt hatt merutgifter både for eget ladepunkt og elbillading på ladestasjoner. Gjennom dette har disse andelseierne tatt en økonomisk «ekstrabelastning» til gode for samtlige andelseiere.

Styrets innstilling

Dette er en sak mellom andelseier og Markhus.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. 035- Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet - Forslag til Generalforsamlingen 2025.pdf

---

Sak 8

Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Vedlegg
6. 320- forslag om endrig av garasjeregler.pdf

Sak 9

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419

Forslag fremmet av:
Frode Fauskanger L-419

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

7. 419-Utkast søknad og vedlegg til søknad.pdf

8. 419- Søknad om bor i atriumshagen.pdf

Sak 10

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423

Forslag fremmet av:
L-423

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

Forslag til vedtak

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423 godkjennes

Vedlegg

9. 423-Søknad om bod..pdf

Sak 11

Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Dette er en informasjonssak. Styret har et vedlikeholdsansvar.

Vedlegg
10. Vedtekter §5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt. .pdf
11. Brønndalen BL Fasade VEST.pdf
12. Brønndalen BL Fasade ØST 2.pdf
13. Brønndalen BL Fasade ØSTVEST.pdf
14. Brønndalen BL Fasade ØST 1.pdf

Sak 12
Driftsbygget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har tatt opp saken om driftsbygg tidligere.

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

2021. Der det ble godkjent driftsbygg.

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

Totale kostnader for driftsbygget 2 968 641,-

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

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

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

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

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

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

Forslaget ble nedstemt.

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Driftsbygning ferdigstilles som beskrevet i saken.

Vedlegg

15. Notat - Kalkyle Driftsbygg.pdf

16. Kalkyle driftsbygg med grendahus-rev2.pdf

17. Brønndalen BL - driftsbygg Plantegning.pdf

Sak 13

ANEO. [Informasjon sak]

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Informasjon til årsmøtet – Status for ladesaken (Aneo)

Bakgrunn og utvikling:

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

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

Felles innsats og fremdrift:

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

Gjennom Ladegruppen har vi:

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

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

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

Tre mulige veier videre:

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

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

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

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

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

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

Sak 14
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Børge Hansen
- Frode Liseth

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

- Astrid Dalland
- Ørjan Raknes Forthun
- Rune Sandland

Vedlegg

1. valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Ingrid Bull Skarvatun

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

- Børge Hansen

Sak 16

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Velges på møte
- Velges på møte

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingrid Bull Skarvatun	Brønndalen 96
Styremedlem	Børge Hansen	Brønndalen 74
Styremedlem	Olav Houm Otterdal	Drotningsvikveien 64 C
Styremedlem	Eva Vibeke Rosenberg	Brønndalen 100
Styremedlem	Harald Rutle	Brønndalsåsen 31
Varamedlem	Rune Sandland	Brønndalen 52
Varamedlem	Vivian Raa Lyngh	Brønndalsåsen 9
Varamedlem	Lene Andersen	Brønndalen 72

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ingrid Bull Skarvatun	Brønndalen 96
Varadelegert	
Børge Hansen	Brønndalen 74

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Brønndalsåsen 5 med kontortid mandag – fredag mellom kl. 09:00 og kl. 11:00.
Styret kan kontaktes på telefon 40046479, og e-post post@bronndalen.no. Se Brønndalen Borettslags hjemmeside på Vibbo.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brønndalen Borettslag
Borettslaget består av 442 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Brønndalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950670894, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

123	274	329

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brønndalen Borettslag har 3 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

I 2024 har styret gjennomført følgende møter:

- 17 styremøter – Det viktigste som har vært tema på styremøtene har vært rørprosjektet som vi har arbeidet med og oppfølgingen av dette, pluss oppfølging av alle utbetalinger til prosjektet. Prosjektet ble ferdigstilt 251124, i trå med framdriftsplanen. Etter dette har det vært fokus på feil og mangler og at disse ble utbedret.

- I tillegg har styret holdt 100 møter som gjelder rørprosjektet og 23 møter som gjelder driften av borettslaget, til sammen 140 møter. Også i år har vi holdt 4 informasjonsmøter for de hovedtillitsvalgte. Det er også holdt flere møter med fast leverandører.

- Rørprosjektet og utskifting av alle bad har vært hovedarbeidet i borettslaget.

- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd). Vi har samme avtale som i fjor når det gjelder vaktmesterordningen. Vi har skiftet renholder i 2024 da vi fikk litt klager på de som vasket tidligere. Vi har også fortsatt avtalen med OBOS OpenNet da de ga oss et rimeligere tilbud enn det vi hadde tidligere,

- Vi har vært i dialog med Olsvikstallen borettslag som skal starte med rørfornying.
Vi har delt våre positive erfaringer med dem og gitt råd om hva de må passe på.
Vi har ikke mottatt noen nabovarslinger dette året.

- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året R2, er at vi måtte skifte ut vanninntaket for rekkehusfeltet.

- Miljøgruppen har også i år vært ansvarlig for de fleste sosiale arrangementer i borettslaget. Styret arrangerte en middag for ledelsen i prosjektet, for både lederne i Markhus og lederne av underentreprenørene + Hele styret og våre
- kontrollører i prosjektet.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
- Prosjektplan for rehabilitering i R1 er under arbeid.
- Boss systemet må renoveres med det første, det arbeides med saken.
- Nytt nøkkelsystem er under utprøving i enkelte blokker. Det arbeides videre med saken.
- Vi arbeider med reklamasjon av malearbeidet som er utført på terrassetakene.
- Vi er ikke begynt med planarbeidet med renovering av inngangspartiene i blokkene.
- Vi må utbedre murene i garasjene, der armeringsjernet kommer ut.
- Fremfor oss ligger også behovet for å skifte tak på alle blokkene, dette arbeidet er ikke startet pr. i dag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 32 500 000 til større vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brønndalen Borettslag.

Lån
Brønndalen Borettslag har lån i Danske bank.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Økning i forretningsførerhonorar fra januar 2025 er 4%.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på økt felleskostnader for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 3353562. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**10 550 495**	**-2 029 442**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-116 554 355	-111 113 106
Tilbakeføring av avskrivning	16	391 651	371 309
Fradrag for gjennomført påkostn.	14	-302 648	-2 113 359
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	16	-124 615	0
Tillegg salgssum anl. midler	16	264 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-477 500	-151 313
Tillegg for nye langsiktige lån	20	139 707 837	122 149 780
Innsk. øremerk. bankkto		-83 790	-63 374
Uttak øremerk. bankkto		0	3 500 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**22 820 581**	**12 579 937**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**33 371 076**	**10 550 495**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	36 655 725	23 203 183
Kortsiktig gjeld	-3 284 649	-12 652 688
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**33 371 076**	**10 550 495**

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 670 894, KUNDENR. 6134

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	34 248 996	32 621 672	34 187 000	36 046 000
Ladeinntekter EL-bil		215 121	183 675	185 000	185 000
Salg anleggsmidler		124 615	0	0	0
Andre inntekter	3	330 708	292 446	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**34 919 439**	**33 097 793**	**34 372 000**	**36 231 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 746 171	-2 533 812	-2 945 700	-3 066 000
Styrehonorar	5	-582 000	-688 550	-612 700	-690 000
Avskrivninger		-391 651	-371 309	-406 000	-406 000
Revisjonshonorar	6	-22 809	-21 763	-23 000	-23 920
Forretningsførerhonorar		-491 965	-467 205	-495 000	-519 750
Konsulenthonorar	7	-865 464	-454 046	-42 000	-42 000
Kontingenter		-88 400	-88 400	-88 400	-88 400
Drift og vedlikehold	8	-124 217 908	-122 003 997	-103 001 000	-35 579 600
Forsikringer		-1 440 570	-1 035 781	-1 197 100	-1 621 100
Kommunale avgifter	9	-6 764 046	-6 303 911	-6 848 000	-7 825 350
Ladekostnader EL-bil		-10 620	-9 000	0	0
Energi/fyring		-2 532 082	-2 528 266	-2 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 113 879	-1 033 703	-1 067 000	-792 000
Andre driftskostnader	10	-1 939 544	-2 021 115	-1 938 400	-1 837 120
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-143 207 108**	**-139 560 857**	**-121 164 300**	**-54 991 240**
DRIFTSRESULTAT		**-108 287 669**	**-106 463 064**	**-86 792 300**	**-18 760 240**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 669 637	2 955 916	7 250 000	1 000 000
Finanskostnader	12	-15 936 323	-7 605 958	-12 908 278	-13 000 100
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 266 686**	**-4 650 042**	**-5 658 278**	**-12 000 100**
ÅRSRESULTAT		**-116 554 355**	**-111 113 106**	**-92 450 578**	**-30 760 340**
Overføringer:					
Udekket tap		-116 554 355	-111 113 106		

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 670 894, KUNDENR. 6134

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	90 761 640	90 761 640
Rehabilitering	14	2 968 642	2 665 994
Tomt		11 354 389	11 354 389
Leiligheter/lokaler	15	139 953	139 953
Andre varige driftsmidler	16	2 416 244	2 469 781
Øremerkede bankinnskudd	17	1 985 974	1 913 643
Miljøbankkonto, øremerket		321 579	463 236
SUM ANLEGGSMIDLER		**109 948 421**	**109 768 636**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		297 715	941
Forskuddsbetalte kostnader		376 006	467 711
Andre kortsiktige fordringer	18	1 997 544	981 595
Driftskonto OBOS-banken		6 192 636	10 790 445
Driftskonto OBOS-banken II		17 353	16 844
Skattetrekkskonto OBOS-banken		189 384	201 480
Sparekonto OBOS-banken		854 646	766 761
Innestående i andre banker		26 730 440	9 977 406
SUM OMLØPSMIDLER		**36 655 725**	**23 203 183**
SUM EIENDELER		**146 604 146**	**132 971 819**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 443 * 100		44 300	44 300
Udekket tap 2021	19	-9 086 275	-9 086 275
Andel Blokk	19	-196 087 654	-97 868 530
Andel R1	19	-17 426 191	-8 285 791
Andel R2	19	-18 142 282	-8 705 114
Andel garasje	19	265 224	22 887
SUM EGENKAPITAL		**-240 432 878**	**-123 878 523**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	359 857 616	220 149 779
Borettsinnskudd	21	21 885 100	21 885 100
Annen langsiktig gjeld	22	1 711 000	1 711 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	298 659	451 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		**383 752 375**	**244 197 654**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 425 427	11 241 641
Skyldige offentlige avgifter	23	310 942	339 556
Påløpte renter		1 314 833	863 467
Annen kortsiktig gjeld	24	233 447	208 024
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 284 649**	**12 652 688**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**146 604 146**	**132 971 819**
Pantstillelse	25	523 596 100	523 596 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2025
Styret i Brønndalen Borettslag

Ingrid Bull Skarvatun /S/ Børge Hansen /S/ Olav Houm Otterdal /S/

Eva Vibeke Rosenberg /S/ Harald Rutle /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	26 095 673
Felleskostnader	3 122 612
Felleskostnader	2 223 474
Kabel-TV	1 057 884
Renhold Blokk	804 636
Leie garasje	560 500
Lokaler	481 492
Leie	87 361
Framleietillegg	8 222
Parkeringsleie	4 794
Garasjeleie	3 706
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**34 450 354**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-112 864
Felleskostnader	-78 983
Internett/Dekoder	-2 388
Renhold Blokk	-2 163
Garasje	-1 900
Parkeringsleie	-1 530
Garasjeleie	-1 530
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**34 248 996**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikringsoppgjør på fakturaer fra 2023	5 208
Leieavtale Lyse	48 282
Miljøfond	247 518
Parkeriongskort KIDSA	16 800
Skilt	472
Telenor Norge AS	12 428
SUM ANDRE INNTEKTER	**330 708**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 737 917
Overtid	-205 434
Påløpte feriepenger	-233 202
Fri bil, tlf etc.	-25 920
Naturalytelser speilkonto	25 920
Arbeidsgiveravgift	-413 078
Pensjonskostnader	-128 766
AFP-pensjon	-44 100
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 489
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Gruppeliv/ulykke	-5 744
Refusjon sykepenger	60 078
Kantinekostnader	-1 078
Arbeidsklær	-21 048
Andre personalkostnader	-10 644
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 746 171**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 582 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 27 745, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 809.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-10 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 644
Rambøll Norge AS	-269 610
Bankadvisor AS	-343 500
K2 Taksering AS	-20 697
Henning Larsen Architects AS	-188 700
SUM KONSULENTHONORAR	**-865 464**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Infotech AS Web hotel prosjekt	-28 500
Prosjektledelse - Rambøl Norge AS	-1 639 594
Bankadvisor AS	-83 844
Konsulettjenester - Artik AS	-1 018 431
OBOS Eiendomsforvaltning	-32 010
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	-6 030
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	-3 563 506
Advokatfirmaet Magnus Legal AS	-37 500
Hovedentreprenør I - Byggmester Markus AS	-109 492 808
Endringsarbeid - Byggmester Marhus AS	-1 856 903
Østensen eftf	-143 244
Vitek Miljø AS	-267 001
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	-670 608
Byggvask - Ekogen Renhold AS	-15 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-118 855 604**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 443 044
Drift/vedlikehold VVS	-382 648
Drift/vedlikehold elektro	-494 580
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 466 881
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 422
Drift/vedlikehold heisanlegg	-152 630
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 996
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-151 188
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-50 942
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 222
Kostnader leiligheter, lokaler	-12 750
Egenandel forsikring	-100 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-124 217 908**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 622 056
Vann- og avløpsavgift	-3 223 406
Feieavgift	-23 055
Renovasjonsavgift	-1 895 530
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 764 046**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-298 990
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-100 456
Diverse leiekostnader/leasing	-8 954
Verktøy og redskaper	-18 741
Telefon-/kontormaskiner	-13 589
Driftsmateriell	-83 866
Lyspærer og sikringer	-33 543
Renhold ved firmaer	-759 133
Snørydding	-36 680
Gressklipping	-322 314
Andre fremmede tjenester	-7 015
Kontor- og datarekvisita	-17 429
Trykksaker	-20 956
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-27 745
Andre kontorkostnader	-12 248
Telefon/bredbånd	-15 019
Telefon, annet	-12 386
Drivstoff biler, maskiner osv.	-40 887
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-75 274
Reisekostnader	-5 084
Gaver	-515
Bank- og kortgebyr	-6 252
Velferdskostnader	-19 270
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 939 544**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	65 369
Renter av sparekonto i OBOS-banken	111 597
Renter bank	7 219
Andre renteinntekter	7 485 451
SUM FINANSINNTEKTER	**7 669 637**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-10 715 968
Danske Bank	-5 218 026
Renter på leverandørgjeld	-2 329
SUM FINANSKOSTNADER	**-15 936 323**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
REHABILITERING

Infotech AS Web hotel prosjekt og Hindeness Bygg	362 296
Prosjektledelse - Rambøl Norge AS	5 687 122
Bankadvisor AS	557 313
Konsulettjenester - Artik AS	2 842 125
HMS - Eriksen AS	136 124
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	151 070
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	11 204 785
GEFO Rørservice AS	14 766
Advokatfirmaet Magnus Legal AS	37 500
Hovedentreprenør - Byggmester Markhus AS	207 656 829
Endringsarbeidr - Byggmester Marhus AS	13 439 274
Byggmester Markuhus - Brakkerigg	353 022
Østensen eftf	608 519
Vitek Miljø AS	267 001
Elektronikk - Kjell Hansen AS	128 476
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	2 013 031
Byggvask - Ekogen Renhold AS	15 625
OBOS Eiendomsforvaltning	32 010
Kostnadsføring prosjekt	-245 506 885
SUM REHABILITERING	**1**

REHABILITERING II

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

NOTE: 15
LEILIGHETER

Leiligheter	139 953
SUM LEILIGHETER	**139 953**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Caddy RL 17971		
Tilgang 2020	161 000	
Avskrevet tidligere	-53 667	
Avskrevet i år	-16 100	
		91 233
Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2023	48 500	
Avskrevet tidligere	-5 389	
Avskrevet i år	-16 167	
		26 944
Diverse maskiner		
Tilgang 2015	19 995	
Avskrevet tidligere	-19 994	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2021	79 375	
Avskrevet tidligere	-66 073	
Avskrevet i år	-13 300	
		1
Lift/kompremator		
Tilgang 2021	749 991	
Avskrevet tidligere	-206 248	
Avskrevet i år	-74 999	
		468 744
PROTIMETER		
Tilgang 2017	17 897	
Avskrevet tidligere	-17 896	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2020	15 689	
Avskrevet tidligere	-14 817	
Avskrevet i år	-871	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2021	59 796	
Avskrevet tidligere	-34 881	
Avskrevet i år	-11 959	
		12 956
Støvsuger		
Tilgang 2017	18 420	
Avskrevet tidligere	-18 419	
		1

Traktor nr. 1 - AVANT 860		
Kostpris	2 625	
Tilgang 2021	1 110 625	
Tilgang 2022	201 250	
Avskrevet tidligere	-349 835	
Avskrevet i år	-137 809	
		826 856
Traktor nr. 2 - AVANT 220		
Tilgang 2021	260 625	
Avgang 2022	-80 000	
Avskrevet tidligere	-41 240	
Avgang 2024	-139 385	
		0
Traktor nr. 3		
Tilgang 2024	414 375	
Avskrevet i år	-24 172	
		390 203
Møbler		
Tilgang 2023	132 813	
Avskrevet tidligere	-42 079	
Avskrevet i år	-34 271	
		56 463
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	28 015	
Avskrevet tidligere	-5 603	
Avskrevet i år	-5 603	
		16 809
Datautstyr		
Tilgang 2019	54 669	
Avskrevet tidligere	-54 668	
		1
MacBOOK og Samsung Odyssey skjerm		
Tilgang 2022	29 485	
Avskrevet tidligere	-13 924	
Avskrevet i år	-9 829	
		5 731
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2020	24 875	
Avskrevet tidligere	-20 130	
Avskrevet i år	-4 744	
		1
Mobiltelefon		
Tilgang 2022	17 638	
Avskrevet tidligere	-6 369	
Avskrevet i år	-5 879	
		5 389
Projektor		
Tilgang 2022	28 483	
Avskrevet tidligere	-17 406	
Avskrevet i år	-9 494	
		1 582
Avfukter		
Tilgang 2022	17 524	
Avskrevet tidligere	-9 735	

Avskrevet i år	-5 841	
		1 947
Garasjeanlegg		
Kostpris	408 641	
		408 641
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	196 280	
Avskrevet tidligere	-196 279	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	101 400	
Avskrevet tidligere	-101 399	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	35 000	
Avskrevet tidligere	-34 999	
		1
Porttelefon Brønndalen 80		
Kostpris	69 606	
Avskrevet tidligere	-32 483	
Avskrevet i år	-13 921	
		23 202
Porttelefon Brønndalen 78		
Tilgang 2021	61 529	
Avskrevet tidligere	-32 816	
Avskrevet i år	-12 306	
		16 408
Strømaskin		
Tilgang 2024	63 125	
Avskrevet i år	0	
		63 125
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 416 244**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-391 651**

NOTE: 17
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	79 994
Fakturert 2025	2 800
Portåpner	4 698
SWAP-renter	1 910 052
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 997 544**

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Den Danske Bank		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,25 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2021	-98 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-98 000 000
Den Danske Bank		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,27 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-122 149 780	
Økning i år	-139 707 837	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-261 857 616
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-359 857 616**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Den Danske Bank Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2026	Den Danske Bank Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2026
20, 24, 40, 44, 66, 70	300	700
74, 77, 80, 84, 88, 92	300	700
96, 100, 107, 111, 115, 119	300	700
123, 127, 131, 135, 139, 143	300	700
146, 149, 152, 156, 160, 164	300	700
168, 172, 176, 180, 184, 188	300	700
192, 196, 200, 204, 208, 212	300	700
216, 220, 324, 327, 330, 333	300	700
337, 341, 345, 349, 353, 357	300	700
361, 365	300	700
14, 17, 21, 25, 34, 37	300	750
41, 45, 54, 57, 60, 63	300	750
67, 71, 81, 85, 89, 93	300	750
97, 101, 108, 112, 116, 120	300	750
124, 128, 132, 136, 140, 153	300	750
157, 161, 165, 169, 173, 177	300	750
181, 185, 189, 193, 197, 201	300	750
205, 209, 213, 217, 221, 234	300	750
237, 246, 249, 258, 261, 334	300	750
338, 342, 346, 350, 354, 358	300	750
362, 366, 443	300	750
440	350	750
8, 11, 28, 31, 48, 51	350	850
252, 255, 264, 267, 270, 273	350	850
276, 279, 294, 297, 300, 303	350	850
306, 309, 312, 315, 318, 321	350	850
1, 2, 3, 4, 5, 228	400	900
231, 240, 243, 282, 285, 288	400	900
291, 406, 407, 408, 409, 410	400	900
411, 412, 413, 414, 415, 416	400	900
417, 418, 419, 420, 421, 422	400	900
423, 424, 425, 426, 427, 428	400	900
429, 430, 431, 432, 433, 434	400	900
435, 436, 437, 438	400	900
6	400	1000
19, 22, 23, 26, 39, 42	500	1150
43, 46, 65, 68, 69, 72	500	1150
95, 98, 99, 102, 130, 133	500	1150
134, 137, 138, 141, 175, 178	500	1150
179, 182, 183, 186, 211, 214	500	1150
215, 218, 219, 222, 271, 277	500	1150
280, 310, 316, 319, 322, 356	500	1150
359, 360, 363, 364, 367	500	1150
79, 82, 83, 86, 87, 90	550	1300
91, 94, 106, 109, 110, 113	550	1300
114, 117, 118, 121, 122, 125	550	1300
126, 129, 151, 154, 155, 158	550	1300
159, 162, 163, 166, 167, 170	550	1300

171, 174, 187, 190, 191, 194	550	1300
195, 198, 199, 202, 203, 206	550	1300
207, 210, 253, 256, 257, 259	550	1300
260, 262, 263, 265, 268, 269	550	1300
272, 274, 275, 295, 298, 301	550	1300
304, 305, 307, 311, 313, 314	550	1300
317, 320, 332, 335, 336, 339	550	1300
340, 343, 344, 347, 348, 351	550	1300
352, 355	550	1300
7, 9, 10, 12, 27, 29	550	1350
30, 32, 47, 49, 50, 52	550	1350
73, 75, 76, 78, 103, 104	550	1350
105, 142, 144, 145, 147, 148	550	1350
150, 229, 232, 241, 244, 283	550	1350
286, 289, 292, 323, 325, 326	550	1350
328, 329, 331	550	1350
439, 441, 442	600	1350
13, 15, 16, 18, 33, 35	650	1500
36, 38, 53, 55, 56, 58	650	1500
59, 61, 62, 64, 223, 224	650	1500
225, 226, 227, 230, 233, 235	650	1500
236, 238, 239, 242, 245, 247	650	1500
248, 250, 251, 254, 266, 281	650	1500
284, 287, 290, 293, 296, 299	650	1500
302, 308	650	1500
368, 369, 370, 371, 372, 373	1200	850
374, 375, 376, 377, 378, 379	1200	850
380, 381, 382, 383, 384, 385	1200	850
386, 387, 388, 389, 390, 391	1200	850
392, 393, 394, 395, 396, 397	1200	850
398, 399, 400, 401, 402, 403	1200	850
404,405	1200	850

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-21 885 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-21 885 100**

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasje innskudd	-1 711 000
Avsetning bomiljøtiltak	-298 659
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 009 659**

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-189 384
Skyldig arbeidsgiveravgift	-121 558
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-310 942**

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-233 202
Purregebyr	-245
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-233 447**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 885 100
Pantelån	359 857 616
TOTALT	**381 742 716**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Resultatregnskap pr 31.12.2024
6134 - BRØNNDALEN BORETTSLAG

	FE6134	GA6134	R16134	R26134	BL6134	Sum
DRIFTSINNTEKTER:						
INNKR. FELLESKOSTN.		566 203	2 302 101	3 213 151	28 167 541	34 248 996
LADEPUNKT			15 596	17 984	181 540	215 121
SALG ANLEGGSMIDLER		1 171	735	1 346	121 362	124 614
ANDRE INNTEKTER			19 575	22 572	288 561	330 708
SUM DRIFTSINNTEKTER		**567 374**	**2 338 008**	**3 255 052**	**28 759 005**	**34 919 439**
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	0	-34 192	-196 619	-226 721	-2 288 639	-2 746 171
STYREHONORAR			-28 188	-32 504	-328 108	-388 800
AVSKRIVNINGER		-3 267	-12 150	-15 071	-361 163	-391 651
REVISJONSHONORAR			-1 654	-1 907	-19 248	-22 809
ANDRE HONORARER			-14 007	-16 152	-163 041	-193 200
FORR.FØRERHONORAR			-35 667	-41 128	-415 169	-491 965
KONSULENTHONORAR			-367 172	-44 913	-453 378	-865 464
KONTINGENTER			-6 585	-7 583	-74 232	-88 400
DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-92 468	-9 209 208	-10 321 559	-104 594 672	-124 217 908
FORSIKRINGER		-65 573	-187 143	-215 579	-972 275	-1 440 570
KOMMUNALE AVGIFTER		-105 758	-600 140	-743 232	-5 314 916	-6 764 046
LADEPUNKT			-770	-888	-8 962	-10 620
ENERGI / FYRING		-23 780	-14 926	-29 604	-2 463 772	-2 532 082
KABEL- / TV-ANLEGG			-87 109	-93 576	-933 193	-1 113 879
ANDRE DRIFTSKOSTNADER			-91 642	-176 308	-1 671 593	-1 939 544
SUM DRIFTSKOSTNADER	**0**	**-325 038**	**-10 852 981**	**-11 966 726**	**-120 062 363**	**-143 207 108**
DRIFTSRESULTAT:	**0**	**242 337**	**-8 514 973**	**-8 711 674**	**-91 303 359**	**-108 287 669**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER			569 798	660 966	6 438 873	7 669 637
FINANSKOSTNADER			-1 195 224	-1 386 460	-13 354 639	-15 936 323
RES. FINANSINNT/KOSTN.			**-625 426**	**-725 494**	**-6 915 765**	**-8 266 686**
RESULTAT	**0**	**242 337**	**-9 140 400**	**-9 437 168**	**-98 219 124**	**-116 554 355**

EGENKAPITAL

	2024	2023
Innskutt egenkapital 443*100	44 300	44 300
Udekket tap 2021	-9 086 275	-9 086 275
Andel Blokk	-196 087 654	-97 868 530
Andel R1	-17 426 191	-8 285 791
Andel R2	-18 142 282	-8 705 114
Andel garasje	265 224	22 887
SUM EGENKAPITAL	**-240 432 878**	**-123 878 523**

Til generalforsamlingen i Brønndalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Brønndalen Borettslag** som viser et underskudd på kr 116.554.355, - Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 09.05.2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

BRØNNDALEN BORETTSLAG

Styrets arbeid - Styrets honorar

Dugnadsbasert til profesjonelt styre

Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille

- Overordnet situasjonsbeskrivelse:
  - Styret forvalter eiendomsverdier for over en milliard kroner og er økende for hver dag som går.
  - Ansvar for større rehabiliteringsprosjekter.
  - Ansvar for refinansiering av vedlikeholdslån for å holde utgiftene nede.
  - Verden, samfunnet og våre kontraktsmotparter forventer og krever profesjonalitet i alt vi foretar oss.
  - Nye direktiver, regler og krav blir iverksatt og må gjennomføres.
  - Styret arbeider årlig med mange ulike prosjekter som kan beløpe seg fra noen hundrede tusen kroner til hundredevis av millioner kroner.
  - På daglig basis må vi også være parat til å være tilgjengelig for beboerhenvendelser.
  - I tillegg forsøker vi å få tiden å strekke til for miljøskapende tiltak.
  - Styrearbeidet i borettslag har utviklet seg fra «dugnadsbasert til profesjonelt».
  - Krever stor innsats utover ettermiddag og kveldstid.
  - Styremedlem må kunne sette av betydelig tid innenfor normal arbeidstid da de fleste møter foregår på dagtid.
- I 2024 er det loggført totalt 971 timeverk for tillitsvalgte i borettslaget
  - Rehabiliteringsprosjektet isolert sett er loggført 900 timer - ordinære styremøter er loggført med 44 timer - tillitsvalgtes møter er loggført med 27 timer.
  - Samlet godtgjørelse utgjorde kr 582 000,- tilsvarende kr 1 314,-

Gjeldende styrehonorar

Sammenlignet med markedet

- Styrets honorar i 2024 for Brønndalen Borettslag utgjorde samlet sett kr 1 314 kr pr. enhet pr år.
- OBOS-analyse 2024 viser at totalhonoraret i norske boligselskaper ligger mellom 1 100–2 500 kr pr. boenhet pr år avhengig av arbeidsmengde og tidsbruk; 10 % ligger over 3 100 kr.
  - *Kilde: OBOS basert på 3 744 boligselskaper*
- Fersk kartlegging (april 2025, Huseierforeningen Vestland) oppgir 1 500–2 500 kr pr. enhet pr år som typisk intervall.
  - *Kilde: Bergen Huseierforening*

Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille

- Vi erfarer:
  - Det er krevende for ikke å si nesten umulig å få rekruttert kvalifisert kompetanse til å ta på seg styreverv i borettslaget.
  - Valgkomiteen har gjort en iherdig og god innsats i sitt forsøk på å få rekruttert inn nye kvalifiserte medlemmer til styret med relevant kompetanse. Valgkomiteen meddeler at det er svært krevende å motivere ressurser med ønsket profil, erfaring og kompetanse.
- Et kompetent sammensatt styre er avgjørende for forsvarlig drift av våre felles verdier både på kort og lengre sikt.
  - Styrets godtgjørelse står ikke i forhold til det ansvar som styrets medlemmer har overfor både andelshaverne eller borettslagets kontraktspartnere.
  - Styrets godtgjørelse står samsvarer heller ikke i forhold til den arbeidsmengden som ligger i det å forvalte et borettslag som dette.
  - Styret ser at borettslaget står fremfor flere og krevende prosesser som vil materialisere seg de neste 5-10 årene og som vil kreve en solid innsats fra fremtidens styre.

Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille

- Ved siden av å ivareta borettslagets forpliktelser er det tross alt dine verdier styret skal forvalte - derfor er det avgjørende å få inn motiverte og kvalifiserte styremedlemmer.
- Vår målsetting sammen med valgkomiteen er (om mulig) å klare motivere riktig og viktig kompetanse til styret som:
  - Er villig til å påta seg ansvaret med å tre inn i styret
  - Kan fylle de kompetansekrav som stilles
  - Kan avsette den tid som er nødvendig/kreves
- Ansvar, arbeidsmengde og tidsbruk er står ikke i forhold til den godtgjørelse som i dag ytes.

Forslag til vedtak modell

Styrets honorar

- Basishonorar pr. boenhet justeres til 2 200 kr pr boenhet (*tilsvarer en mnd økning pr boenhet på 74 kr*) fra regnskapsåret 2025.
- Beløpet indeksreguleres årlig etter KPI (SSB) for å unngå årlig diskusjon.
- Gjennomgås på nytt hvert 3. år eller ved vesentlige oppgaveskifter.

BRØNNDALEN
BORETTSLAG

Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Forslag til generalforsamlingen 2025.

I forbindelse med rør- og ventilasjonsprosjektet så ble en rekke andelseiere pålagt av borettslaget å framleie sin garasjeplass til Markhus. I «avtalen» framgikk det at Markus hadde blitt enige om dette med borettslaget, og avtaledokumentet hadde både Markhus' og borettslagets logo. Plassene skulle brukes som riggplass og arbeidsareal, og ville spare borettslaget for ekstrakostnader for eventuell leie av andre riggarealer ved bruk av f.eks. flyttbare modulløsninger. Markhus skulle betale en forhåndsdefinert leie til andelseier, samt kompensere for eventuelle utgifter til ladepunkt fra Aneo Mobility på garasjeplassen.

Ved ferdigstilling av prosjektet var Markhus under rekonstruksjon og en rekke andelseiere som hadde blitt pålagt å framleie garasjeplass fikk da ikke dekket det som den pålagte avtalen beskrev. I tillegg hadde andelseierne i den aktuelle framleieperioden betalt egen leie til borettslaget for garasjeplassene, og eventuelt hatt merutgifter både for eget ladepunkt og elbillading på ladestasjoner. Gjennom dette har disse andelseierne tatt en økonomisk «ekstrabelastning» til gode for samtlige andelseiere.

Forslag til vedtak:

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

Forslagsstiller: Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

Jeg ønsker å foreslå en endring i garasjereglene våre. Per i dag heter det: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul – samt takgrind – når dette ikke er til hinder for andre."
Jeg foreslår at vi endrer dette til å inkludere sykkelstativ også. Den nye regelen vil da lyde: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre."
Jeg mener dette vil være en praktisk oppdatering som vil være til nytte for mange av oss. Takk for at dere vurderer dette forslaget.
Med vennlig hilsen, Ole Bård Berg L320

Ole Bård Berg, eier
Leilighetsnr. 320 - Andelsnr. 320 - H0704
Brønndalen 74
454 17 194
ole.baard.berg@gmail.com

SØKNADSSKJEMA

Andelseiers navn:	Frode Fauskanger	
Andelsnummer:	419	
E-post:	Fauskanger.frode@gmail.com	
Tlf./Mobilnr.:	94799136	
Detaljert beskrivelse av byggverket, type og formål:	Bod i hage.	
Planlagt bebygd areal:	4,0 x 3,80	
Planlagt maksimum. høyde:	2,30	
Minimum avstand til nabogrense:	0	
Minimum avstand til andre bygninger på tomten:	1,80	
Andre opplysninger:	Nabovarsel ble levert da vi bygget boden i mai 2018. Likeså ble et situasjonskart og tegninger sendt styret den gang.	
Generalforsamlingen kan ikke behandle søknaden din før de har mottatt all relevant dokumentasjon. **Hvilke tegninger og beregninger har du lagt ved? Kryss av**		
Vedlegg:		a. Plantegning før og etter
		b. Fasadetegninger av alle fasader før og etter
		c. Snittegning før og etter
	x	d. Situasjonskart hvor jeg har tegnet inn det jeg skal bygge, og relevante avstander.
	x	e. Dokumentasjon på at alle berørte naboer er nabovarslet og at de har mottatt varselet.

Jeg har med denne søknaden gitt det jeg mener er relevante opplysninger for tiltakets plassering, bruk og utforming.

Jeg erklærer at byggetiltaket vil bli oppført i samsvar med offentlige krav og at berørte naboer er varslet.

Dato: _____31.3.2025_____

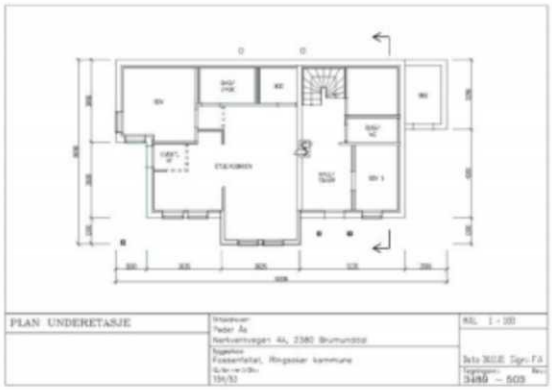
_____Frode Fauskanger_____
Andelseiers signatur

Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønndalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.

VEILEDNINGSSKRIV TIL ANDELSEIER

Ved innsending av søknad kan du vedlegge plan-, snitt- eller fasadetegning eller situasjonsplan som viser hva du skal bygge og hvor du skal bygge.

Eksempel på plantegninger:



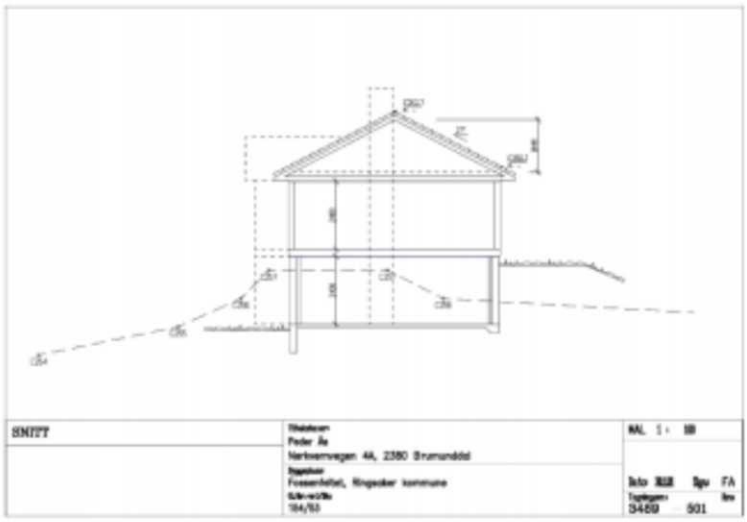


Eksempler på fasadetegninger:





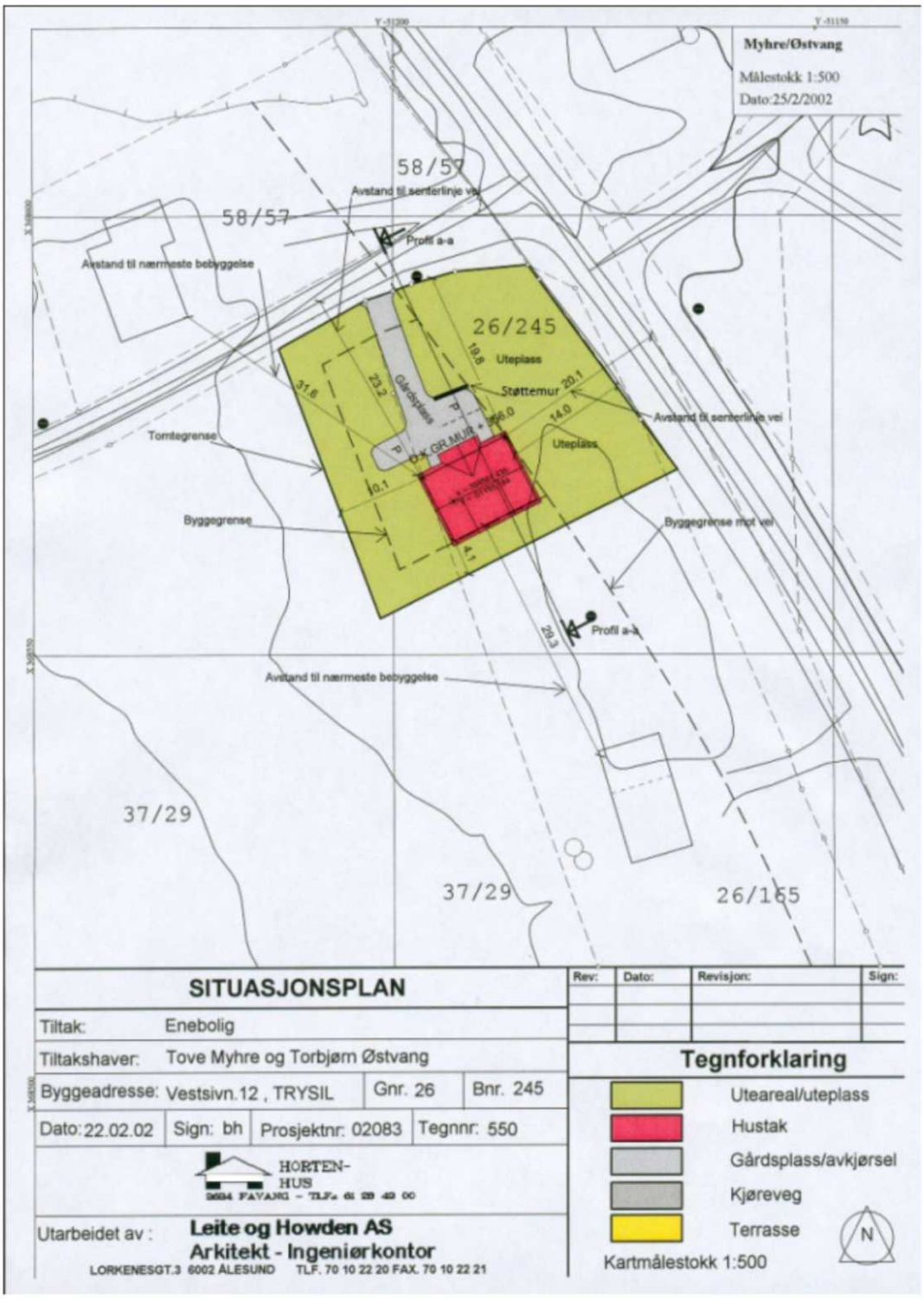
Eksempel på snittegning:



Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønndalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.

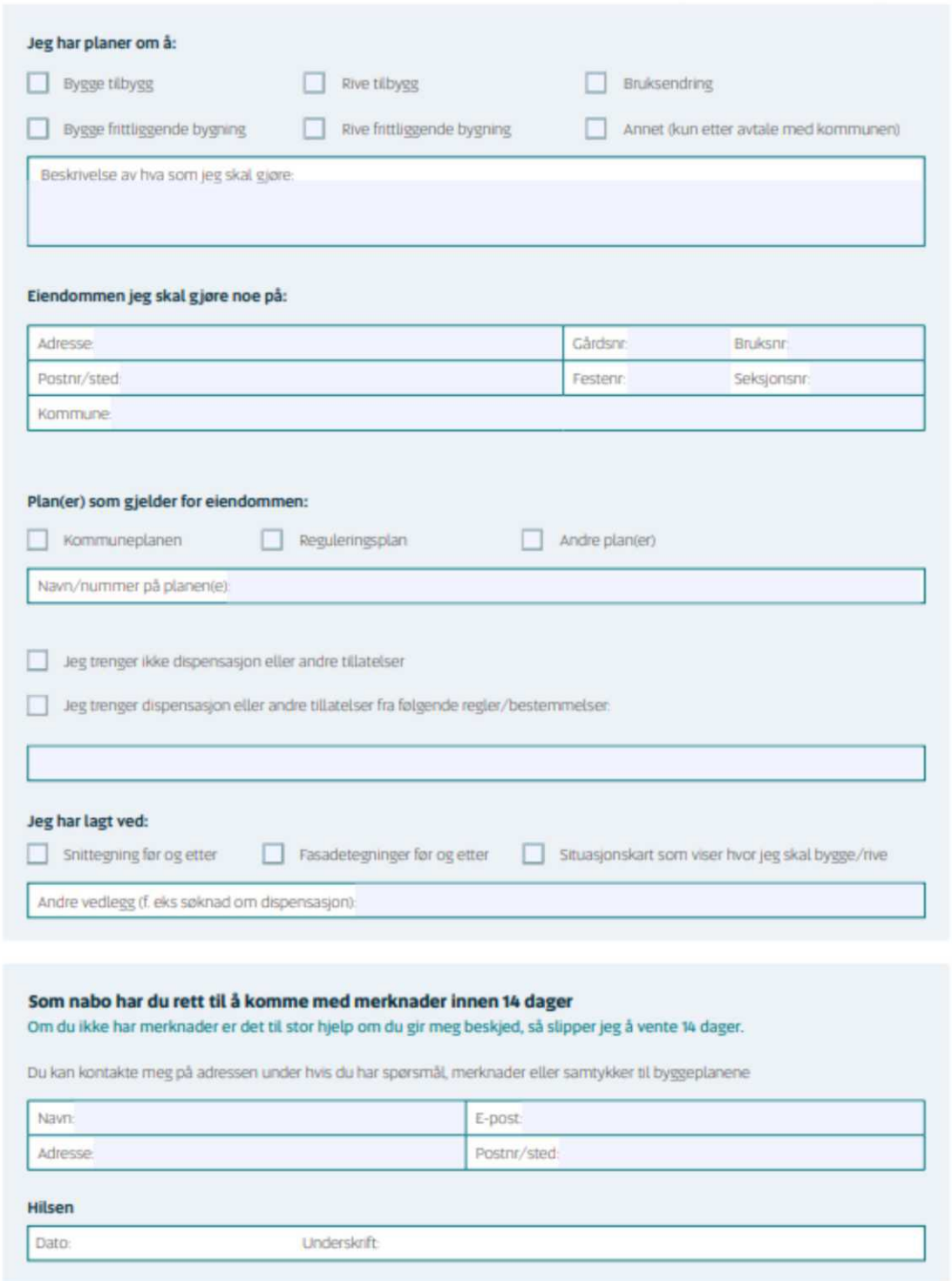
Eksempel på situasjonskart og innhold:

Situasjonsplanen lager du på et situasjonskart som henter fra www.seeiendom.no eller får utlevert av Bergen kommune. Situasjonskartet du får fra kommunen skal til enhver tid ta utgangspunkt i det nyeste, beste og mest nøyaktige kartgrunnlaget kommunen har. Ofte vil kommunen også sørge for at trasè for offentlige vann- og avløpsledninger er tegnet inn, og at informasjon om reguleringsbestemmelser, hvem som eier naboeiendommer m.m. følger med.



Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønndalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no, Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.

Eksempel på nabovarsel (bildeutklipp hentet fra dibk.no nettsider):



Jeg har planer om å:

☐ Bygge tilbygg ☐ Rive tilbygg ☐ Bruksendring

☐ Bygge frittliggende bygning ☐ Rive frittliggende bygning ☐ Annet (kun etter avtale med kommunen)

Beskrivelse av hva som jeg skal gjøre:

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse:	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted:	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune:		

Plan(er) som gjelder for eiendommen:

☐ Kommuneplanen ☐ Reguleringsplan ☐ Andre plan(er)

Navn/nummer på planen(e):

☐ Jeg trenger ikke dispensasjon eller andre tillatelser

☐ Jeg trenger dispensasjon eller andre tillatelser fra følgende regler/bestemmelser:

Jeg har lagt ved:

☐ Snittegning før og etter ☐ Fasadetegninger før og etter ☐ Situasjonskart som viser hvor jeg skal bygge/rive

Andre vedlegg (f. eks søknad om dispensasjon):

Som nabo har du rett til å komme med merknader innen 14 dager

Om du ikke har merknader er det til stor hjelp om du gir meg beskjed, så slipper jeg å vente 14 dager.

Du kan kontakte meg på adressen under hvis du har spørsmål, merknader eller samtykker til byggeplanene

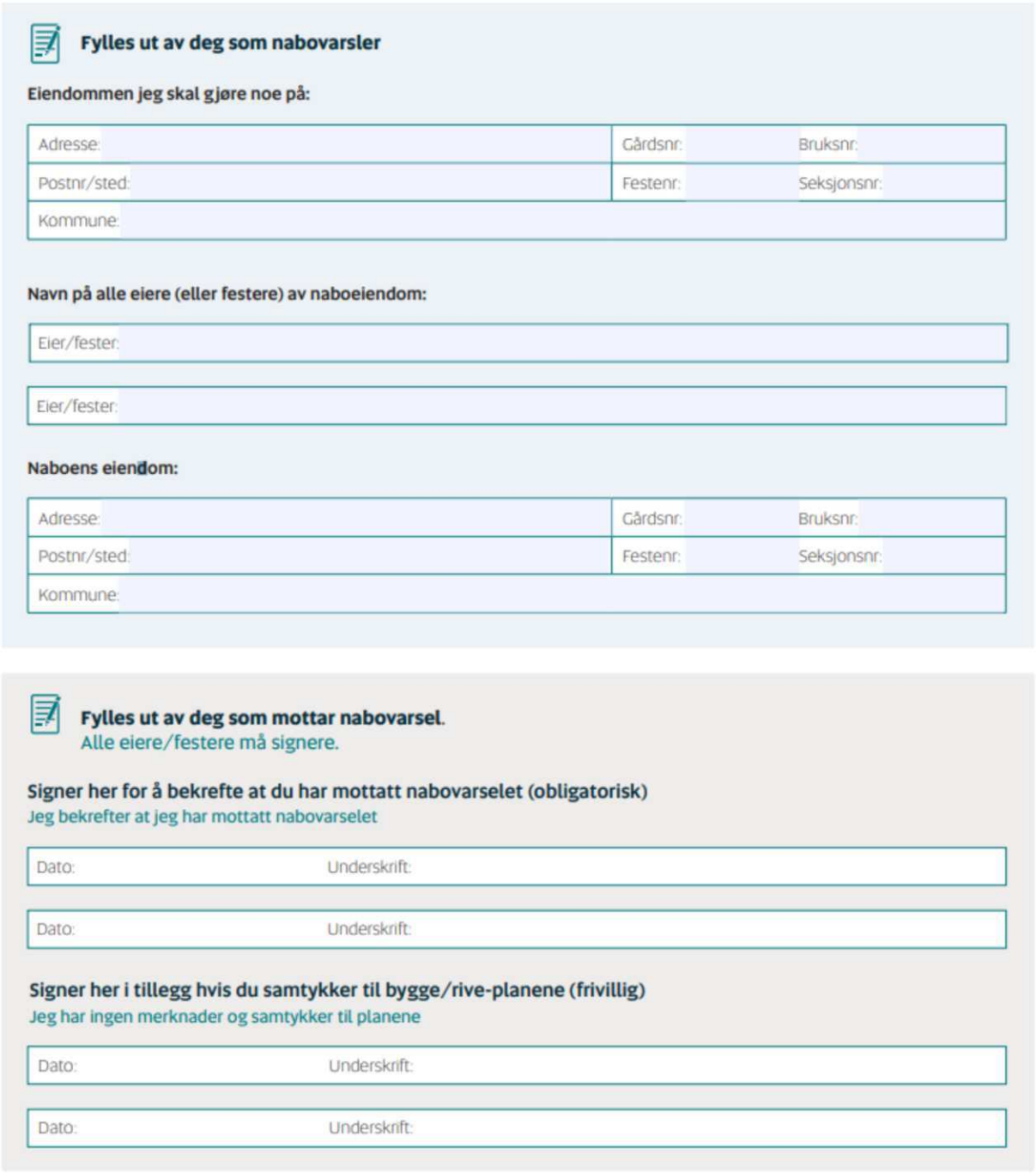
Navn:	E-post:
Adresse:	Postnr/sted:

Hilsen

Dato:	Underskrift:

Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønndalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.

Eksempel på kvittering for nabovarsel som er levert personlig



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse:	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted:	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune:		

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester:

Eier/fester:

Naboens eiendom:

Adresse:	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr/sted:	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune:		

Fylles ut av deg som mottar nabovarsel.
Alle eiere/festere må signere.

Signer her for å bekrefte at du har mottatt nabovarselet (obligatorisk)
Jeg bekrefter at jeg har mottatt nabovarselet

Dato: Underskrift:

Dato: Underskrift:

Signer her i tillegg hvis du samtykker til bygge/rive-planene (frivillig)
Jeg har ingen merknader og samtykker til planene

Dato: Underskrift:

Dato: Underskrift:

Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønndalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.

Brønndalen borettslag,

Brønndalsåsen 5,

5176 Loddefjord.

Søknad om godkjenning av utvendig bod.

Vi søker herved om godkjenning av oppført bod i tilknytning til vår rekkehus L-419.

Boden ble i sin oppført etter godkjenning av borettslaget.

Vedlegger fasadetegning og plantegning.

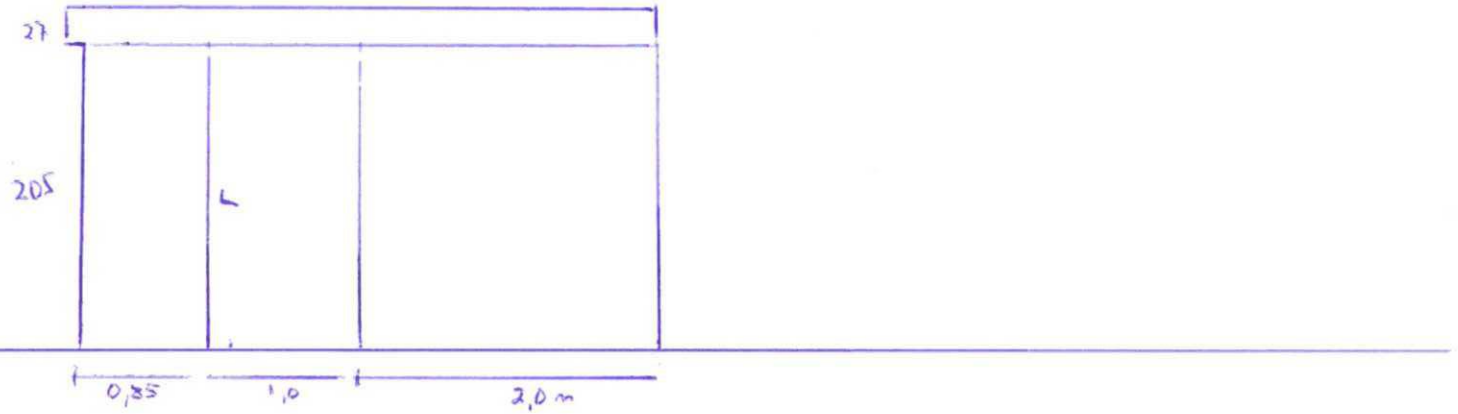
Med vennlig hilsen

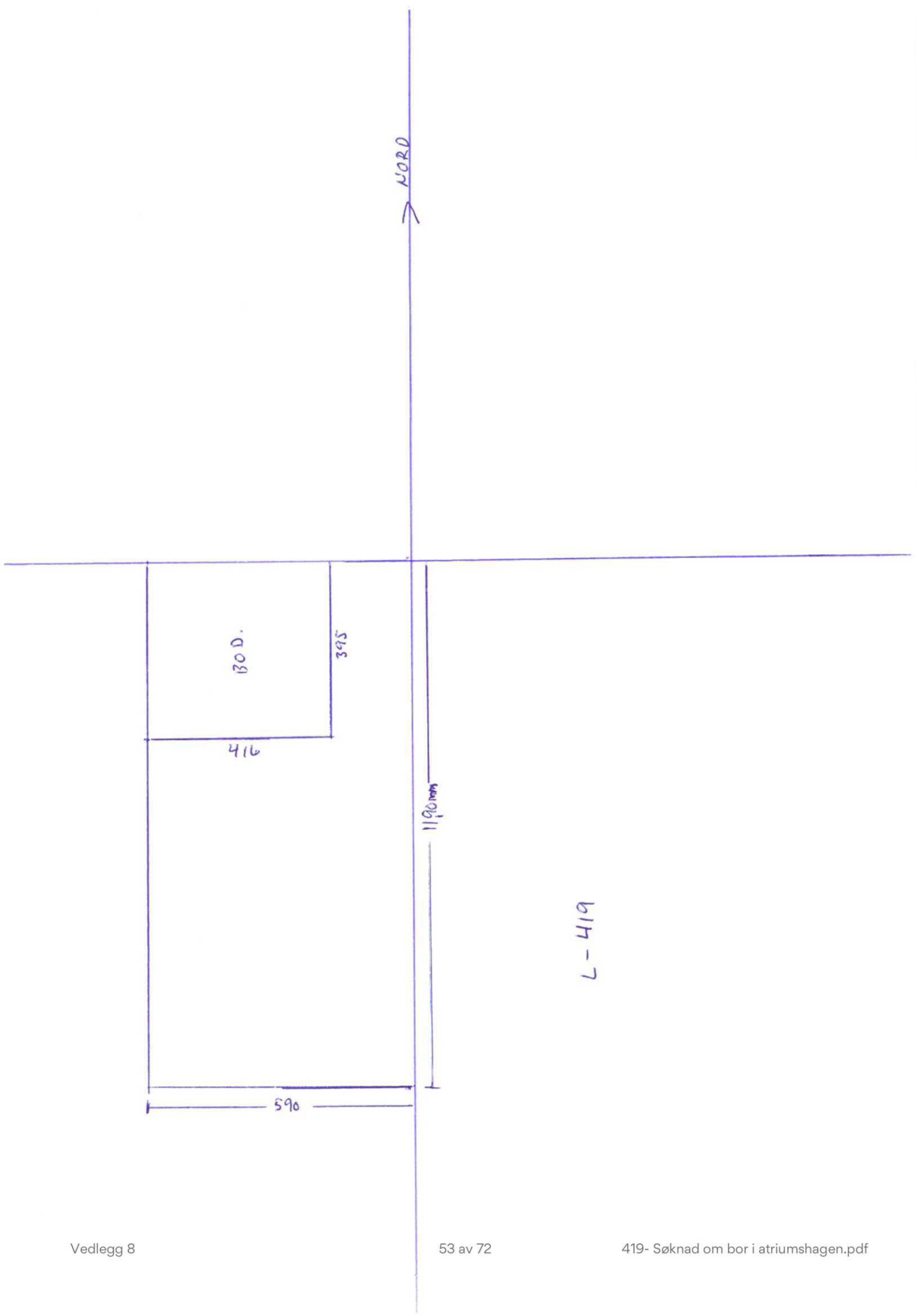
Frode Fauskanger

Brønndalen 101.

FASADE FRA SØR MOT NORD. 1:50

FASADE ØST MOT VEST. 1:50




NORD
BOD.
395
416
1190mm
590
L-419

Til STYRET

BYGGESØKNAD

Vedlagt er nabovarsel og tegninger av bygget bod i Brønndalen 85, leilighetsnr og andelsnr. 423.
Boden står i hagen.

Mvh
Mariann Terwindt

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Brønndalen 85, Bergen, 5176 LODDEFJORD		
Kommune:	4601		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
123	274	0	0
Eier:	Brønndalen Borettslag		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Driftsbygning i landbruk med samlet areal under 1000 m2
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Bod i hagen

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Bod i hagen

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Bebyggelsesplan
Navn på plan:	Bod

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	TERWINDT MARIANN
E-post:	mariann.terwindt@gmail.com
Telefon:	+4795940075

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	TERWINDT MARIANN
E-post:	mariann.terwindt@gmail.com
Postadresse:	BRØNNDALEN 85, 5176 LODDEFJORD

Nabovarselet er signert av

MARIANN TERWINDT på vegne av TERWINDT MARIANN

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

Filvedlegg:

00206B0D9342250303165953.pdf
TERWMARPOD.pdf
TERWMARPOD.pdf
TERWMARPOD.pdf
TERWMARPOD.pdf

Kvittering for nabovarsel

Søker: TERWINDT MARIANN
Altinnreferanse: AR668664608

Eiendom/byggested

Adresse: Brønndalen 85, Bergen , 5176 LODDEFJORD
Kommune: 4601

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
123	274	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	00206B0D9342250303165953.pdf
TegningNyFasade	TERWMARPOD.pdf
TegningNyttSnitt	TERWMARPOD.pdf
TegningEksisterendeSnitt	TERWMARPOD.pdf
TegningEksisterendeFasade	TERWMARPOD.pdf

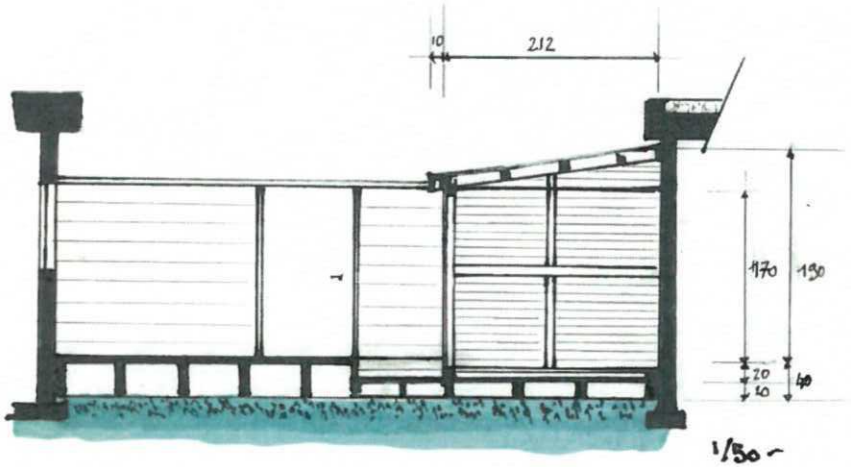
Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

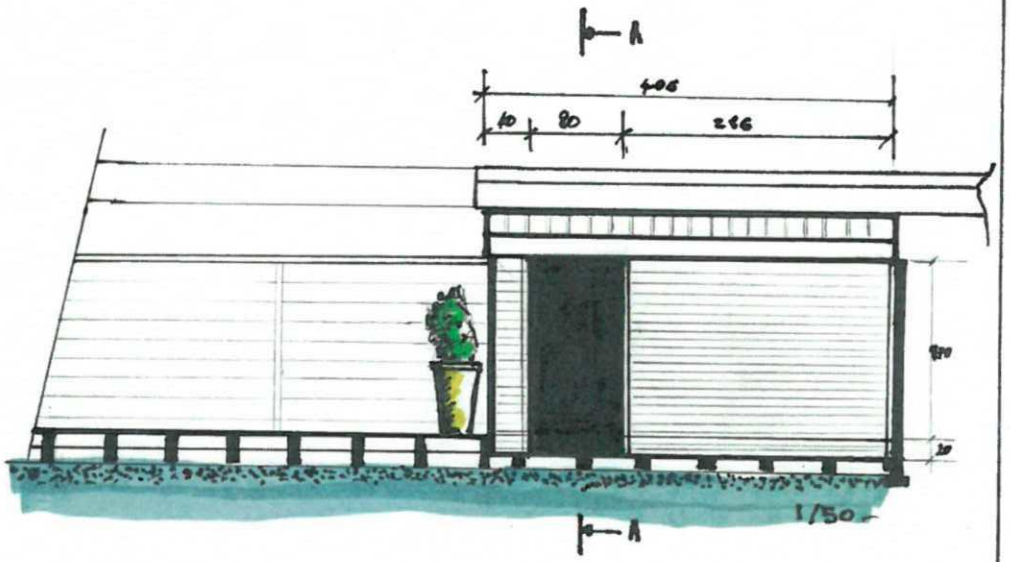
Eier/fester av naboeiendom: KINLAND PROPERTY I AS
Adresse:
Brønndalsåsen 19, 5176 LODDEFJORD

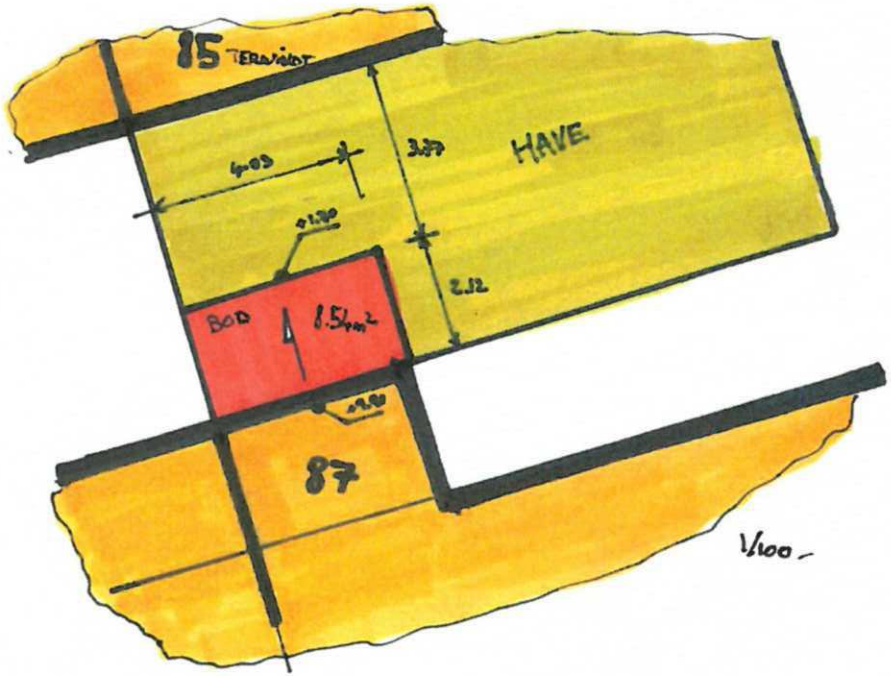
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
123	288	0	0

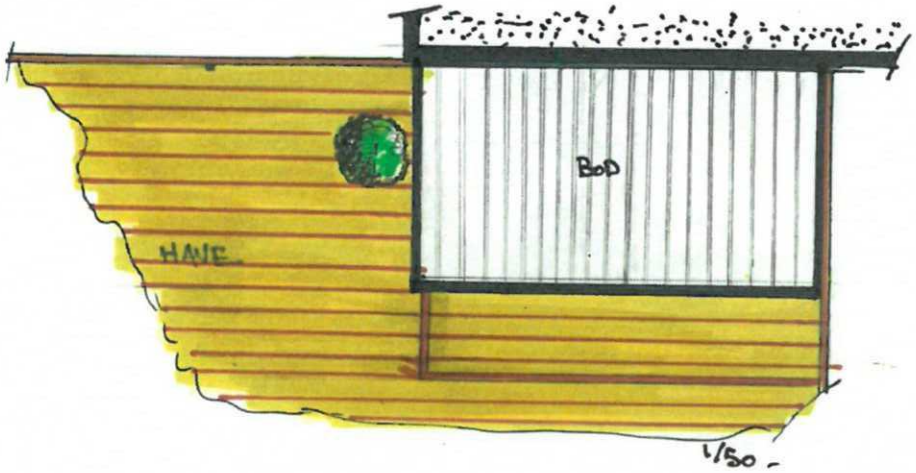
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 03.03.2025 17:20:14

A-A





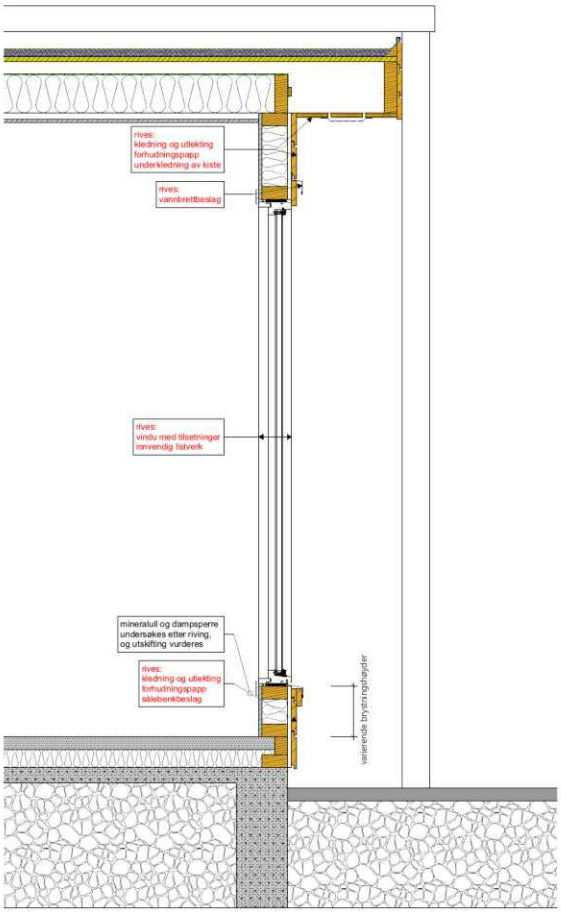




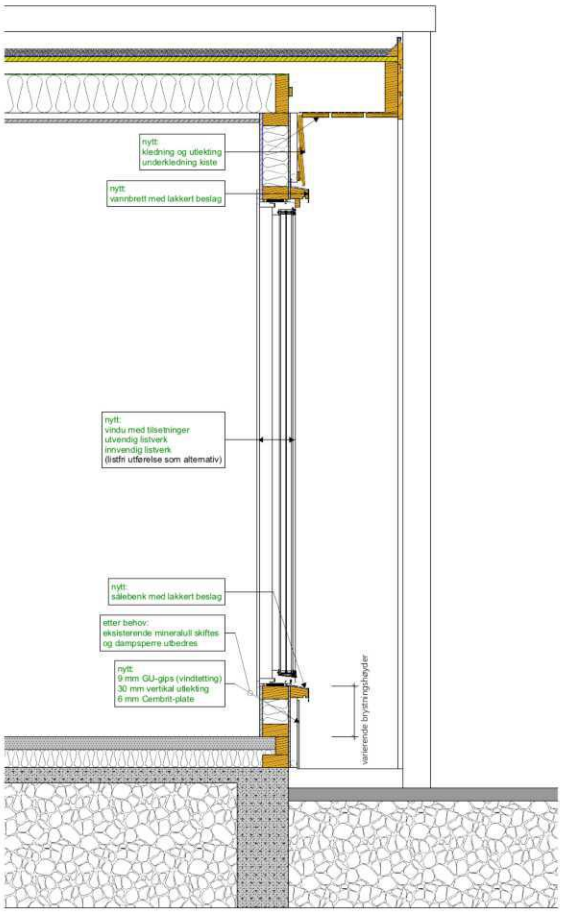
TERWINDT MARIANN
N°85
BOD / HAVE 1/50

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.



Veggsnitt 1 mot vest - eksisterende situasjon



Veggsnitt 1 mot vest - etter fasadefornying

Tegningsnr.
A 200 31 003

Revisjon nr.

Type tegning
Veggsnitt 1 mot vest

Prosjekteringsgruppe

ARK: Henning Larsen arkitekter AS

Fase
Anbudsprosjekt

Tiltakshaver
Brønndalen borettslag

Prosjekt
Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr. 123 / Bnr. 274

Prosjektnr.
1350059799

Tegningsnr.
A 200 31 003

Type tegning
Veggsnitt 1 mot vest

Godkjent

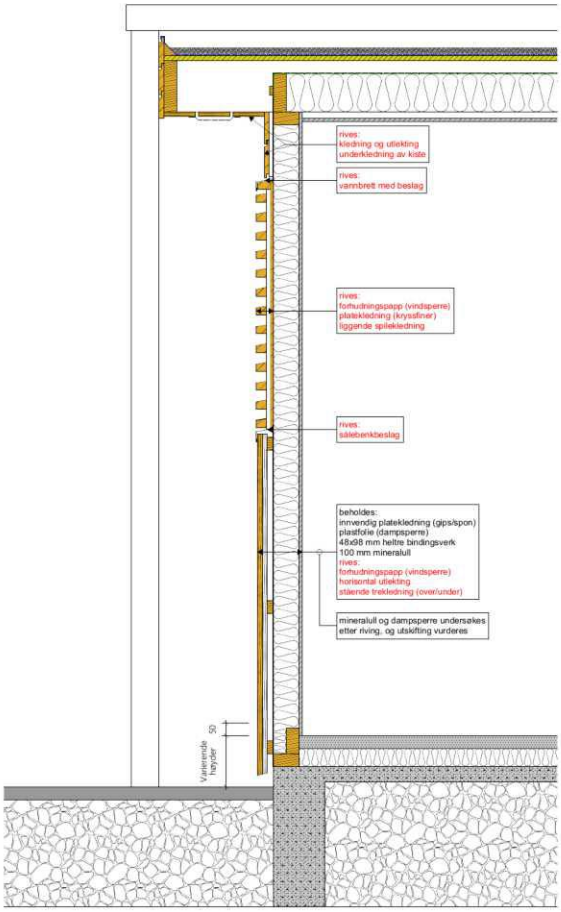
Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:

Dato
2024.06.14

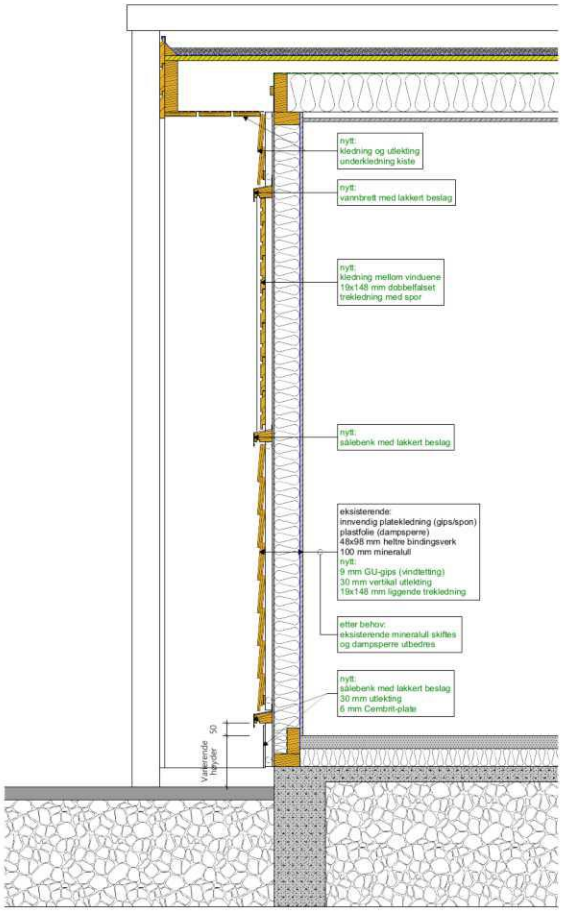
Målestokk
1:10

Kontroll utførende
Sign.: Kontroll:

Prosjektnr. for prosjekteringsfirma:



Veggsnitt 2 mot øst - eksisterende situasjon



Veggsnitt 2 mot øst - etter fasadefornying

Tegningsnr.
A 200 31 002

Revisjon nr.

Type tegning
Veggsnitt 2 mot øst

Prosjekteringsgruppe

ARK: Henning Larsen arkitekter AS

Fase
Anbudsprosjekt

Tiltakshaver
Brønndalen borettslag

Godkjent

Kontroll prosjekt

Sign. Kontroll

Prosjekt
Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying

Dato
2024.06.14

Målestokk
1:10

Kontroll utførende

Sign. Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.
Gnr. 123 / Bnr. 274

Prosjektnr.
1350059799

Tegningsnr.
A 200 31 002

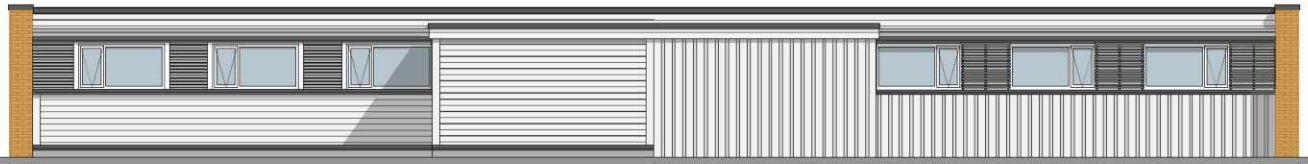
Prosjektnr. for prosjekterende/utførende

Type tegning
Veggsnitt 2 mot øst

Tegningsnr.
A 200 41 001

Revisjon nr.

Type tegning
Fasader øst og vest



Fasade mot øst etter fornying

Fasade mot øst - eksisterende situasjon



Fasade mot vest - eksisterende situasjon

Fasade mot vest etter fornying

Prosjekteringsgruppe

ARK: Henning Larsen arkitekter AS

Fase
Anbudsprosjekt

Tiltakshaver
Brønndalen borettslag

Prosjekt
Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying

Dato
2024.06.14

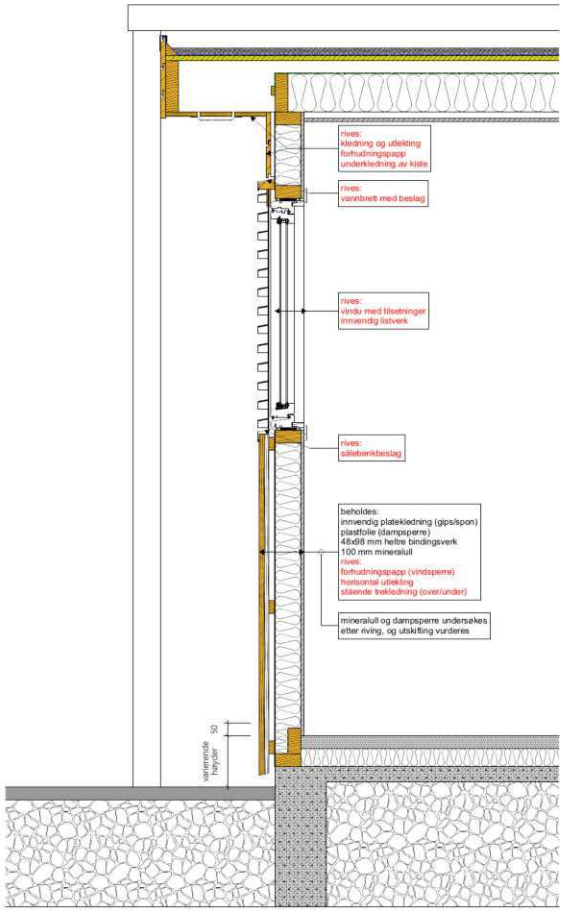
Målestokk
1:50

Gnr./Bnr./Festenr.
Gnr. 123 / Bnr. 274

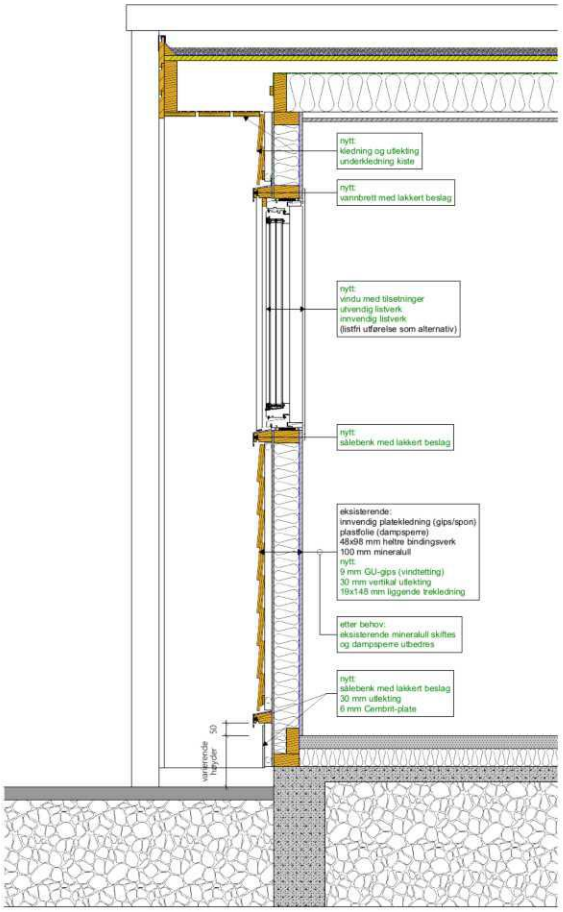
Prosjektnr.
1350059799

Tegningsnr.
A 200 41 001

Type tegning
Fasader øst og vest



Veggsnitt 1 mot øst - eksisterende situasjon



Veggsnitt 1 mot øst - etter fasadefornying

Tegningsnr.
A 200 31 001

Revisjon nr.

Tegningstittel
Veggsnitt 1 mot øst

Prosjekteringsgruppe

ARK: Henning Larsen arkitekter AS

Fase
Anbudsprosjekt

Tiltakshaver
Brønndalen borettslag

Prosjekt
Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr. 123 / Bnr. 274

Prosjektnr.
1350059799

Tegningsnr.
A 200 31 001

Tegningstittel
Veggsnitt 1 mot øst

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign.
Kontroll
Dato
2024.06.14
Målestokk
1:10
Kontroll utførende
Sign.
Kontroll
Prosjektnr. for prosjekteringsfirma

Notat

Oppdragsnavn	**Driftsbygg Brønndalen BRL**
Prosjekt nr.	**1350055004**
Kunde	**Brønndalen Borettslag**
Notat nr.	**.**
Versjon	**1**
Til	**Styringsgruppen i BBRL**
Fra	**Jon Martin Røyrbotn**
Kopi	**Andre Teigen**
Utført av	**Arnt Hasager Mandrup og Jon Martin Røyrbotn**
Kontrollert av	
Godkjent av	

Dato: 26.09.2024

Kalkyle nytt driftsbygg – september 2027

Ny kostnadskalkyle basert på tegninger fra våren 2024 er vist i eget vedlegg. Kontoinndeling i kalkylen er ihht NS3453; Spesifikasjon av kostander i byggeprosjekt. Se begrepsforklaring på side 2.

Sum entreprisekostnad, konto 1-7, er kr. 9.116.000,- eks mva
Sum Prosjektkostnad, konto 1-11 er kr 14.715.000,- inkl mva
Merk at Prosjektkostnaden her ikke er fullstendig, vi mangler informasjon om noen poster i konto 8 og 9, se detaljer under Merknader nedenfor.

Rambøll
Nygårdsgaten 95,
5008 Bergen

T+47 55 17 58 00
F+47 55 17 58 10
https://no.ramboll.com

Merknader:
Konto 21 Grunn og fundamenter.
I dette beløpet inngår ikke påløpte kostnader i forbindelse med grunnarbeider 2023 og håndtering av miljøavfall i grunnen. Disse kostnadene bør legges til under konto 86.

I konto 7 Utomhus er det medtatt kostnader for Amfi, med underliggende, uisolert bod og enkel betongmur ved innkjøringen til ny garasje.

Konto 8 Generelle kostnader, omfatter prosjektering og administrasjon, samt tidligfasekostnader. I tillegg til beløpet vi har beregnet for prosjektering og administrasjon, bør faktiske påløpte kostander i forbindelse med tidligere utført massutskifting og fjerning av miljøfarlige masser legges til i kalkylebeløpet her.

I konto 9 Spesielle kostnader, har vi ikke tatt med noen kostnader i kalkylen. Byggherre bør selv vurder omfang av Løst inventar og utstyr, som møbler og annet løst inventar, Lyd-, bilde- og datautstyr, samt Finansieringskostnader som skal inkluderes i prosjektet.

Konto 10 omfatter merverdiavgift for summen av konto 1-9.

Konto 11 Forventet tillegg. Vi har her beregnet ca 10% av summen konto 1-10.

Kontor 12 Usikkerhet. Vi har ikke lagt inn et beløp i kalkylen på denne kontoen. Byggherre anbefales å vurdere hvor stor avsetning man har behov for.

Begrepsforklaring fra NS3453:

Kostnadselementer og summeringsnivåer for byggeprosjekt:

Entreprisekostnad:

Huskostnad (sum konto 01 - 06) omfatter entreprisekostnader eksklusive utendørs arbeid.

- Felleskostnader (konto 01) omfatter kostnader og ytelser knyttet til rigg, drift, entrepriseadministrasjon, osv., se tabell 2.
- Bygg og installasjoner (inklusive uspesifisert) (konto 02 - 06). Omfanget er i henhold til NS 3451.

Entreprisekostnad (sum konto 01 - 07) omfatter huskostnad inklusive utendørs arbeid.

- Utendørs (inklusive uspesifisert) (konto 07). Omfanget er i henhold til NS 3451.

Byggherrekostnad:

Byggekostnad (sum konto 01 - 08).

- Generelle kostnader omfatter prosjektering, administrasjon, bikostnader, osv., se tabell 2.

Basiskostnad (sum konto 01 - 10). Summen av samtlige kostnader for prosjektet eksklusive avsetninger til usikkerhet (forventet tillegg og usikkerhetsavsetning) og eksklusive prisregulering.

- Spesielle kostnader (konto 09). Omfatter løst inventar, tomt, finansiering, osv., se tabell 2.
- Merverdiavgift (Mva) (konto 10).

Prosjektkostnad (sum konto 01 - 11). Summen av basiskostnaden og forventet tillegg. Prosjektkostnad er et utrykk for hvor mye det er ventet at prosjektet skal koste når det er fullført. Prosjektkostnad kan like gjerne underskrides som overskrides, se figur A.1.

- Forventet tillegg (reserver) (konto 11). Det forventede kostnadsbidraget fra estimatusikkerhet og hendelsesusikkerhet. Potensialet for forventede tillegg er normalt størst i tidlig fase av prosjektet, og minker etter hvert som prosjektet utvikles.

Kostnadsramme (sum konto 01 - 12). Summen av forventet prosjektkostnad og avsetning for usikkerhet. Kostnadsrammen definerer hvor stor finansiering som er satt av for å gjennomføre prosjektet.

- Usikkerhetsavsetning (marginer) (konto 12). Avsetning utover prosjektkostnaden for å oppnå ønsket sikkerhet mot overskridelse av kostnadsrammen.

Prisregulering (konto 13). Eventuelle prisreguleringer i byggeprosjektet.

Vedlegg:

- Kalkyle rev 2, datert 26/9-24
- Plantegninger, kalkylegrunnlaget, 1 side.

Confidential

Brønndalen BL_ grovkalkyle lager/kontor/selskapslokale (Multibygget)
Dato: 2024.09.26

Kalkyletall fra Norsk Prisbok for hhv. lagerbygg og kontorbygg ligger til grunn for kostnadsanslaget.

Konto		delsum	summering	Info
1	Rigg & Drift		1 189 115	15% av entreprisekost
2	Bygg		4 746 572	
21	Grunn og fundamenter	479 000		Masseutskifting ikke medregnet.
22	Bærende konstruksjoner	100 000		
23	Yttervegger	1 367 965		Innkjøpte vinduer medregnet
24	Innervegger	549 500		
25	Dekker	646 600		
26	Yttertak	582 000		
27	Fast innredning	100 000		Kjøkken og garderober
28	Trapper, balkonger	490 000		
29	Andre bygningsmessige deler	431 507		
3	VVS - sanitær/varme/luft		951 510	m²-priser pr. bygningskategori
31	Sanitær	124110		
32	Varme	275800		
33	Luftbehandling	551600		
4	EL		817 550	m²-priser pr. bygningskategori
5	Tele		472 800	m²-priser pr. bygningskategori
6	Andre kostnader		300 000	Løfteplatform
7	Utendørs		639 000	Utebod, amfi og murer
72	Utendørs konstruksjoner	639000		
	Sum entreprisekostnader	**9 116 546**		Sum konto 1 til 7
8	Generelle kostnader		1 585 486	20% av entreprisekost. Se merknader
9	Spesielle kostnader		0	Vurderes av byggherre
10	Mva		2 675 508	
11	Forv.till.		1 337 754	10% av entreprisekost
	Sum grovkalkyle prosjektkostnad		**14 715 295**	
12	Usikkerhet		0	Vurderes av byggherre
13	Prisregulerinmg		0	Ikke vurdert, tidsavhengig.

Confidential


Snitt A
Snitt B
Snitt C
God uteplassdekk
Garasje / lager
Garderobe
Dusj
Garderobe
Toalett
HC/WC
Utility
Garasje / lager
2. etasje
1:100
1. etasje
1:100
N
Rambøll Norge AS
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. VVS
Søknad i ett trinn
GRAPHISOFT Norge
Norsk prosjekteringsmal 24
Brønndalen borettslag
Brønndalen BL - driftsbygg
Brønndalsåsen 5
5178 Loddefjord
1:100
1350045744
A23-101
Plan 1. og 2. Etasje

Innstilling fra valgkomiteen 2025

Valgkomiteen har bestått av: Johan Fredrik Garmann, Per Michal Blytt, Bente Fasting Vinje og Tone Helland Bjorøy.

Valg av nytt styret

Valgkomiteen har kommet til følgende innstilling:

Styreleder:	Ingrid Bull Skarvatun	Ikke på valg
	Børge Hansen	Gjenvalg
	Eva Vibeke Rosenberg	Ikke på valg
	Harald Rutle	Ikke på valg
	Frode Liseth*	**NY**

Varamedlemmer for 1år:
1) **Ørjan Raknes Forthun ***
2) **Rune Sandland ***
3) **Astrid Dalland ***

Begrunnelsen fra valgkomiteen er bakgrunn- kompetanse-forståelse- interesse

Frode Liseth: Alder: 66 år
Flyttet inn i BBL oktober 2024
Av erfaring kan nevnes:
Byggmester og har vært selvstendig næringsdrivende innen bygg.
Har jobbet 30 år i Stor Bergen, og gjennom denne jobben vært med i styret til Jebsen i Christies gate og Åsegarden drift samt diverse borettslag styrer.
Har også erfaring inne forsikringsbransjen.
Han har erfaring fra våtromsnormen og var med å implementere denne i borettslagene.

Ørjan Raknes Forthun: Alder: 56 år
Han har bodd i borettslaget i 10 år.
Han er kommunedirektør i Askøy kommune og har 20 års erfaring som kommunedirektør (tidligere rådmann).
Han er siviløkonom fra NHH. Han har leder, økonomisk-, juridisk- og kommunikasjonskompetanse.
Han har erfaring fra strategi- og utviklingsarbeid, prosjektledelse mot investerings- og utviklingsprosjekter.

Rune Sandland: Alder: 61 år
Han har bodd i BBL siden 1996. Han har vært med i styret for borettslaget i ca. 14 år, både som nestleder og styremedlem og som vara-representant de siste årene.

Astrid Dalland: Alder: 39 år
Hun har bodd i BBL i 5 år.
Hun har en bachelor i historie fra UiB.
Hun har utdannelse som medisinsk sekretær.
Hun jobber på Meny på Oasen senter.

Valg av utsending til OBOS generalforsamling

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

Per Michal Blytt

Bente Fasting Vinje

Johan Fredrik Garmann

Tone Helland Bjorøy

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.05.25
Selskapsnummer: 6134 **Selskapsnavn:** BRØNNDALEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2026 for BRØNNDALEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950670894
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Kultursalen på vannkanten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 81
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 16

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Minge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Rolf Gøsta Härdig og Gine-Merete Bjorøy er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

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

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

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

Forslag til vedtak:
Honoraret foreslås holdt uendret. Like fjor året.

✓ **Vedtatt. Godkjent kr 732 900,-**

7. Forslag om å endre vedtekter.

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for forslaget.

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

8. Platting mellom R-1 og høyblokken.

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

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

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

Tiltaket vil:

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

Endelig utforming og plassering fastsettes av styret innenfor vedtatt ramme.

Konsekvenser
Fordeler:

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

Ulemper:

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

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

Forutsetninger

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

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

9. 411- Søknad om bod.

Fremmet av: Bente Stensen

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

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

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

10. 414- Søknad om bod.

Fremmet av: Tor Rydland og Bente Urø

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

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

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

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Bull Skarvatun

Følgende stilte til valg:
Ingrid Bull Skarvatun

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ørjan Raknes Forthun
Harald Rutle

Følgende stilte til valg:
Ørjan Raknes Forthun
Harald Rutle

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
1. Ole Bård Berg
2. Jostein Nyheim Øien
3. Rune Sandland

Følgende stilte til valg:
1. Ole Bård Berg
2. Jostein Nyheim Øien
3. Rune Sandland

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Bull Skarvatun

Følgende stilte til valg:
Ingrid Bull Skarvatun

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Børge Walter Hansen

Følgende stilte til valg:
Børge Walter Hansen

13. Valg av valgkomite

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

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

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

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

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Bjorøy
Johan Fredrik Garmann
Bjørn Johannesen

Følgende stilte til valg:
Tone Bjorøy
Johan Fredrik Garmann
Bjørn Johannesen

Protokoll til årsmøte 2025 for BRØNNDALEN BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret forslår André Teigen til å lede møte.

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

67 stemmer + 24 fullmakter= 91 stemmeberettige.

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

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

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

Protokollfører og protokollvitner:

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

Velges 2 stk. til tellekorps.

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vi viser til vedlegg fra Bank Advisor.

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag 1600,- KPI

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Fremmet av: Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

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

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

Styrets innstilling
Dette er en sak mellom andelseier og Markhus.

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

8. Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.

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

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

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

Styrets innstilling
Styret innstiller til følgende tekst "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre, sykkelen plasseres i sykkelbod"

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Den nye regelen vil da lyde: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre."
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre, sykkelen plasseres i sykkelbod"
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419

Fremmet av: Frode Fauskanger L-419

Andel L- 419 søker generalforsamling om å få bygget bod.

Styrets innstilling
Boden som er søkt om er på felles eiet tomt der andelseier har særbruksrett.
Vedlikeholdet av bodene er andelseier sitt ansvar.

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

> **Forslag til vedtak:**
> Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419 godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423

Fremmet av: L-423

Andel L- 423 søker generalforsamling om å få bygget bod.

Styrets innstilling
Boden som er søkt om er på felles eiet tomt der andelseier har særbruksrett. Vedlikeholdet av bodene er andelseier sitt ansvar.

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

> **Forslag til vedtak:**
> Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423 godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]

Det har over tid vært utført små vedlikeholdsarbeider på fasaden i R-1 feltet, men når det kommet til et punkt i vedlikeholds syklusen der vi må ta større grep for å få boligmassen opp på et akseptabelt nivå. Små vedlikeholdsarbeider vil ikke være hensiktsmessig lengre.

Styret har engasjert Rambøll til å se over byggene og komme med forslag til utbedring for å komme opp til et akseptabelt nivå.

Styret viser til § 5-2 Borettslaget vedlikeholdtsplikt i vedtektene.

Forslaget innbefatter følgende arbeidsoppgaver: Skiftning av alle kledningsbord, bytte ut alle vinduer til 3 lags vinduer, skifte ytterdør og skifte terrassedør.

Det vil også bli montert en 6 mm Cembrit-plate nederst på veggen for å beskytte byggverket fra fukt.

Vinduer, terrassedører, og ytterdører som er av nyere dato vil ikke bli byttet.

Prosjekt budsjett er satt til kr 22 000 000,- inkl.mva.
Oppstart av fasadevedlikehold vil bli etter fellesferien.

> **Forslag til vedtak:**
> Dette er en informasjonssak. Styret har et vedlikeholdsansvar.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Driftsbygget

Styret har tatt opp saken om driftsbygg tidligere.

Styret i Brønndalen borettslag viser til generalforsamlingsvedtak sak 4-i ekstra ordinær generalforsamling

2021. Der det ble godkjent driftsbygg.

Styret har jobbet med å få driftsbygget på plass, men det har oppstått flere uforutsett hendelser. Det er blitt funnet urene masser i grunnen og har måtte gjøre vesentlige og kostbare tiltak for å få fjernet massene.

Totale kostnader for driftsbygget 2 968 641,-

Det er også funnet urene masser under eksisterende garasje, og for å unngå å måtte river garasjen og fjerne masse, så måtte driftsbygget/grendehuset tegnes om på nytt med tilknytning mellom byggene.

Brønndalen borettslag trenger lagringsplass for verktøy, maskiner og materialer, beboere trenger et forsamlingslokale.

Vi har allerede hatt kostnader med å legge frem vann, avløp, strøm og fiber, Samt behandlet de urene massen og ferdigstilt tomten, så mener vi at vi bør ferdigstille bygget.

Alt dette er med å påvirke de totale kostnadene, og borettslaget har bedd Rambøll om å lage et estimat på bygget.

Rambøll har estimert kostnaden til inntil 16 000 000,- for å ferdigstille bygget.

Med bakgrunn i det ovenstående samt at det vil være fordyrende å utsette prosjektet ber styret generalforsamlingen om fullmakt til å ferdigstille driftsbygget prosjekter innenfor de tidligere gitte rammer, dvs innenfor de lånerammen som er satt for selve rørprosjektet.

Forslaget ble nedstemt.

Styret har igjen bedd Rambøll gjøre en kostnad analyse av driftsbygget og kommet frem til en kostnad på kr 14 715 295,- for å ferdigstille byggget slik det fremkommer.

Hovedfokuset til styret er at vi trenger et større driftsbygg for maskinparken og lagring av stillaser, verktøy og liknende.

Styret tenkte i samme omgang, så kan vi flytte hele driften inn i lokalet, og leie ut eller selge styrekontoret. Eller gjøre styrekontoret om til et treningslokalet, som beboere kan benytte for en et lite månedskostnad. Det vil fremme helsen til andelseiere og vil være en sosial møteplass.

Vi kan også da få større møtelokaler slik at, når vi har infomøter, kan invitere hele blokken, eller hele rekkhusfeltene. Samt det vil være mulighet for andeleiere til å leie lokalet til forskjellige arrangementer, som ikke bryter med husordensreglene.

Styrets innstilling
Styret mener at vi bør bygge driftsbygget da vi allerede har utført grunnarbeid, lagt bort vann/avløp, og strøm. Det er et stort behov for bygget.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Driftsbygning ferdigstilles som beskrevet i saken.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag- Styret gies ikke anledning til å bruke ytterligere penger på utredning av et mulig kombinasjonsbygg (Kontor/selskapslokalet) Garasje/lager er akseptert.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. ANEO. [Informasjon sak]

Informasjon til årsmøtet – Status for ladesaken (Aneo)

Bakgrunn og utvikling:

Vårt borettslag/sameie inngikk tidligere avtale med Ohmia Charging (nå Aneo) om etablering av elbillading. Avtalen ble markedsført som forutsigbar og rettferdig, med fast pris, null binding for beboere og full inkludering av strøm og nettleie.

I 2024 endret Aneo ensidig prismodellen. Den tidligere faste månedsprisen ble erstattet med et todelt opplegg: abonnement + strøm til spotpris. Dette har medført betydelige økninger i ladeutgifter for mange beboere. Endringene ble i flere tilfeller dårlig eller ikke i det hele tatt kommunisert – verken til beboere eller styret.

Felles innsats og fremdrift:

Endringene utløste stor frustrasjon blant mange borettslag og sameier i Bergen. Vi dannet derfor Ladegruppen, en sammenslutning som nå teller rundt 30 boliglag.

Gjennom Ladegruppen har vi:

• **Engasjert advokat** som har gjennomgått avtalene og vilkårene. Foreløpig vurdering er at **vi står sterkt juridisk** dersom vi ønsker å forfølge saken rettslig.

• **Fremstått som en samlet front i møte med Aneo,** men opplever selskapet som lite villig til reell dialog eller til å imøtekomme krav om rettferdige vilkår.

• Åpnet opp for at borettslag og sameier fra **hele Norge** kan slutte seg til gruppen for å styrke forhandlingsposisjonen frem mot et eventuelt søksmål eller leverandørbytte.

Tre mulige veier videre:

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

1. **Bytte leverandør:** Flere lag har allerede startet dialog med alternative selskaper.

2. Stevne Aneo: Ladegruppen vurderer nå å gå til søksmål for brudd på kontrakt og urimelige vilkår.

3. **Gjøre ingenting:** Dette innebærer at Aneos nye prismodell blir stående, og beboerne må dekke økte kostnader uten mottiltak.

Styrets innstilling
Styret følger saken tett, og vi deltar aktivt i Ladegruppen. Dersom saken krever konkrete beslutninger lokalt (for eksempel leverandørbytte eller rettslig skritt), vil dette bli tatt opp til behandling på årsmøte eller i ekstraordinært møte

Forslag til vedtak:
Styret jobber videre med bedre vilkår for borettslaget.

✓ **Vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Børge Hansen
Frode Liseth

Følgende stilte til valg:
Børge Hansen
Frode Liseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Astrid Dalland
Ørjan Raknes Forthun
Rune Sandland

Følgende stilte til valg:
Astrid Dalland
Ørjan Raknes Forthun
Rune Sandland

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Bull Skarvatun

Følgende stilte til valg:
Ingrid Bull Skarvatun

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Børge Hansen

Følgende stilte til valg:
Børge Hansen

16. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone H Bjorøy
Per Michal Blytt

Johan Fredrik Garmann
Bjørn Johannesen

Følgende stilte til valg:
Tone H Bjorøy
Per Michal Blytt
Johan Fredrik Garmann
Bjørn Johannesen

Signering av protokoll:

Møteleder: André Teigen /S/
Protokollfører: Ketil Jacobsen /S/
Protokollvitne: Rolf Hardig /S/
Protokollvitne: Lindis Haavik /S/

BRØNNDALEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER FOR LAVBLOKKER OG HØYBLOKKEN

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareal og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Borettslaget skal være et godt og trygt sted å bo. Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg overfor deg.

I tillegg gjelder egne ordensregler for parkering, bruk av garasjene, husdyrhold, og bruksoverlating i borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av sin husstand, og besøkende som han gir tilgang til eiendommen. Bestemmelsene i ordensreglene er en del av vedtektene for borettslaget. Jfr. Vedtektene pkt. 6.

1. Tøy må ikke henges til tørk i høyde over altanrekkverket. For tørking av klær på terrassen, kan en benytte tørkestativ (ca. 1 m). Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper og sengetøy på terrassen, i trappeoppganger eller igjennom vinduer. Lufting av sengetøy er kun tillatt på terrassen under rekkverk høyde. Det er heller ikke tillatt å bruke terrassen som lagringsplass.

2. Beboerne må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg o.l. må kun benyttes hensynsfullt og avdempet. Etter kl. 22.00 skal det være ro, så vel ute og inne. Lek i oppganger og fellesganger er ikke tillatt. Boring og banking skal ikke foregå etter kl. 21.00 på hverdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager. Banking og boring på helligdager og søndager er ikke tillatt. (1 mai og 17. mai eks).

3. Ytterdørene i blokkene skal til enhver tid være lukket

4. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut i felles ganger, da matlukt og dårlig lukt kan sjenere nabo beboerne.

5. Grilling med elektrisk grill og gassgrill tillatt. Det er ikke lov å grille med kullgrill eller engangsgriller. (mer info om grilling på borettslagets hjemmeside)

6. Sykler, kjelker/akebrett, ski utstyr og barnevogner skal ikke hensettes i felles ganger. Dette skal henholdsvis settes i egne barnevogns rom og i sykkel boder, eller i boder tilhørende leiligheten. Gjester kan også gis tillatelse til å benytte barnevogns rom til plassering av barnevogner, etter henvisning fra beboer.

7. Alt husholdningsavfall skal pakkes i plastposer, knytt igjen, og kastes i nedkastene til boss-suget. Hensetning av boss og gjenstander er ikke tillatt, (sko, støvler, våte klær, sykler etc.) da det skal være fri ferdsel i fellesgangene. For større gjenstander og boss, skal dette kastes i bosscontainere som blir satt ut etter datoer i Brønndalen sin års kalender og borettslagets hjemmeside. Det er satt ut egne containere for papir- og plastavfall og glass/metall. Ved overtredelse av dette påbudet vil ansvar bli gjort gjeldene, og kostnad for fjerning av gjenstander og boss blir tilført andelseier/beboer.

8. Beboer skal benytte tildelt garasjeplass. Hver beboer er ansvarlig for orden og renhold av den tildelte plass. (Jfr. "Regler for parkering" og "Regler for bruk og fremleie av garasjeplass i borettslaget").

9. Fotballsparking og ballspill, skating, og bruk av rulleskøyter mellom blokkene, og på plenene er ikke tillatt. Det er også forbudt å bruke skateboard og rulleskøyter i oppganger og fellesganger.

10. Ekstra antenner/Parabol er ikke tillatt å montere. Borettslaget har kabel anlegg som er tilrettelagt i hver leilighet. Det er ikke tillatt å montere egne varmepumper til leiligheten.

11. Det er ikke lov å utøve hærverk på borett slagets eiendom. Samtlige beboere plikter å påse at hærverk blir hindret utført, og skal melde eventuelle skader, med navn på ansvarlige til styret, eller tillitsvalgte for den enkelte blokk. Alle klager og skader som blir meldt skal ha mer enn 1 underskrift, og skal gå igjennom tillitsvalgte

12. Leieboer må til enhver tid rette seg etter de påbud som SBBL og styret i Brønndalen borettslag gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen

13. Alle beboerne har ansvar for at rennene og ristene i nedløpet på terrassen blir rengjort, etter behov. Lekkasje fra overnevnte terrasse kan beboer selv bli gjort ansvarlig for.

14. Det er ikke tillatt å lage/sette opp hindringer på borettslagets fellesområder. Med dette menes at en ikke kan sette opp hekker og gjerder som blir til fysisk hindringer på fellesområde. Våre fellesområder er til fri benyttelse og bruk av alle beboerne i laget.

Styret kan fremme forslag om endring av ordensreglene, dersom behovet tilsier det, men ikke uten skriftlig varsel om dette. Ordensreglene erstatter tidligere utleverte husordensregler, og gjelder for lavblokker og høyblokken.

Vedtekter

for **Brønndalen borettslag** org nr 950 670 894.

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7.september 1976, sist endret den 22.juni 2004, 9.november 2010 (§12-1), 21.mai 2015, 30. mai 2018 og 27. mai 2021. Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Brønndalen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Obos boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har SB, Det Kongelige Forsvarsdepartement v/Forsvarsbygg(14), og Brønndalen borettslag(1)til sammen rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 415 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avsenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Andelseiere som ønsker å sette opp bod eller andre byggverk skal fremme saken for Generalforsamlingen i Brønndalen borettslag før videre saksbehandling og oppføring.

Søkeren/andelseieren må legge ved dokumentasjon at tiltaket tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikkerhet og byggetekniske krav.
Søkeren/andelseieren dekker selv alle saksbehandlingskostnader og andre kostnader.

Et positivt vedtak fra Generalforsamlingen på oppføringen av bod eller annet byggverk, gir ingen automatisk rett til slik oppføring. For det tilfellet at Generalforsamlingen gir et positivt vedtak må andelseier bringe saken inn for offentlige myndigheter kommune for nødvendige godkjenninger.

Søknaden skal ha en detaljert beskrivelse av det byggverket som ønskes oppført. Nabovarsel omkring tiltakets utforming og plassering skal være gjennomført i forkant.
Det er styret v/styreleder som representerer Brønndalen borettslag i byggesaker.

Andelseier har selv vedlikeholdsplikten for bygget.
Dersom bod eller andre byggverk hindrer borettslaget i å utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner, plikter andelseier å fjerne bygget og dekke alle merkostnader.
Likeledes kan det gis pålegg om fjerning dersom bygget representerer en fare eller dersom det ikke er tilstrekkelig vedlikeholdt.

Boder og andre byggverk som er satt opp, dekkes ikke av borettslagets forsikringer eller ansvar. Andelseier må selv forsikre boder og andre byggverk.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereder)og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 515.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Bare fysiske personer som bor i borettslaget kan velges til styret.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(5) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Diverse bestemmelser

12-1 Kameraovervåkning

Styret kan bestemme at det skal gjennomføres kameraovervåkning i garasjeanleggene

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. LAKSEVÅG

FERDIGATTEST

for eiendommen gnr. 23, bnr. 274 og 276, Blokk 6

Herved attesteres, at det i henhold til byggeanmeldelse av 4.1.1974
fra Laksevåg Boligbyggelag v/ark.M. & J. Svenningson
godkjente byggearbeide: En 4 etasjers boligblokk i tre og betong.
er lovlig.

Det er kontrollert ..... røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller: ..... 2. etasje: .....
Underetasje: ..... 3. „ : .....
1. etasje: ..... 4. „ : .....
Dessuten: Elektrisk oppvarming.

Merknader: Gjerde på fjellknaus på østsiden må oppsettes.

Arbeidet er besiktiget i henhold til bygningslovens § 99, og samtykke til innflytting foreligger. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

~~Laksevåg~~ den 9.7.1976

Alf Hennes
avd. ing.

MELVÆR

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Artec Prosjekt Team AS
Damsgårdsveien 135
5160 LAKSEVÅG

Vår referanse: BYGG-2022/19616-7
Saksbehandler: Thea Lindseth
Dato: 26.04.2024

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 123 Bnr 274
Adresse	:	Brønndalsåsen 25
Tiltakshaver	:	STATENS VEGVESEN
Tiltaket	:	tilbygg bolig støyskjerming

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 24.04.24 og tillatelse datert 11.01.22.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for innglassing av balkonger og utskifting av rekkverk i Brønndalen borettslag, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Thea Lindseth
Saksbehandler

Glenn Magne Kristensen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

STATENS VEGVESEN Postboks 1010 2605 LILLEHAMMER
Nordre Ål

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

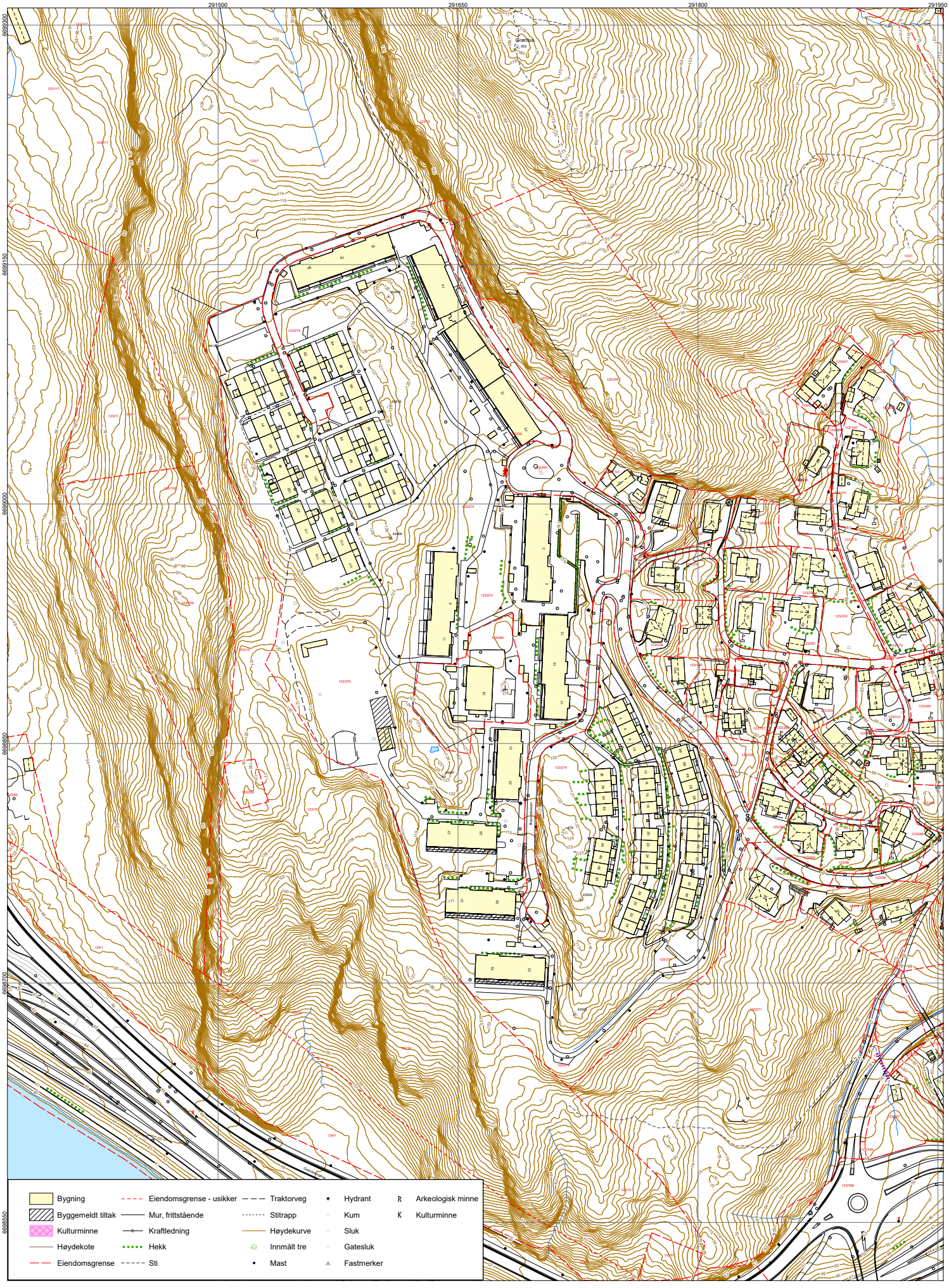
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A2: 1:1 500
Dato: 25.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 123/274/0/0
Adresse: Brønndalsåsen 13 m.fl.

N



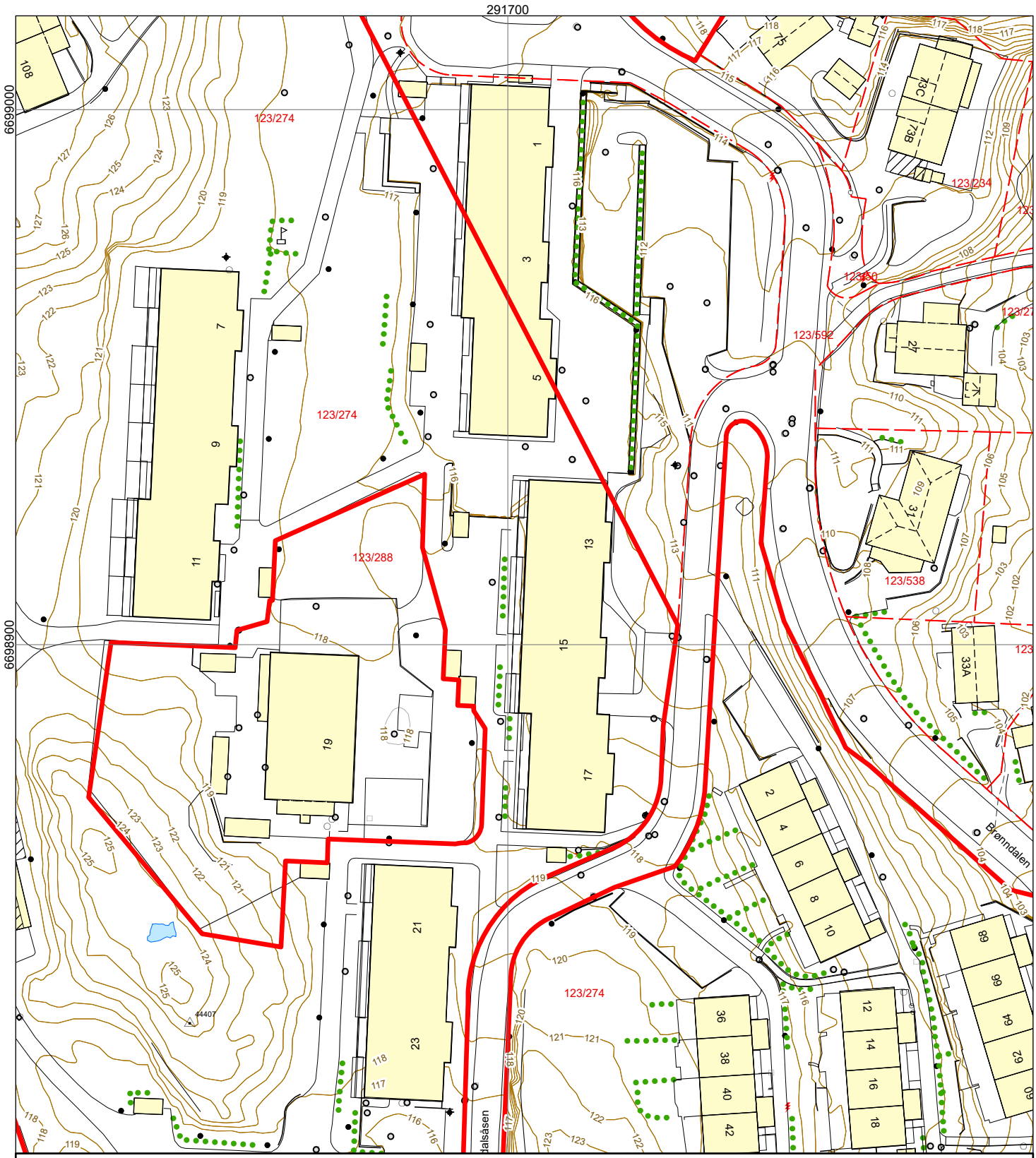
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 25.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 123/274/0/0
Adresse: Brønndalsåsen 13 m.fl.

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

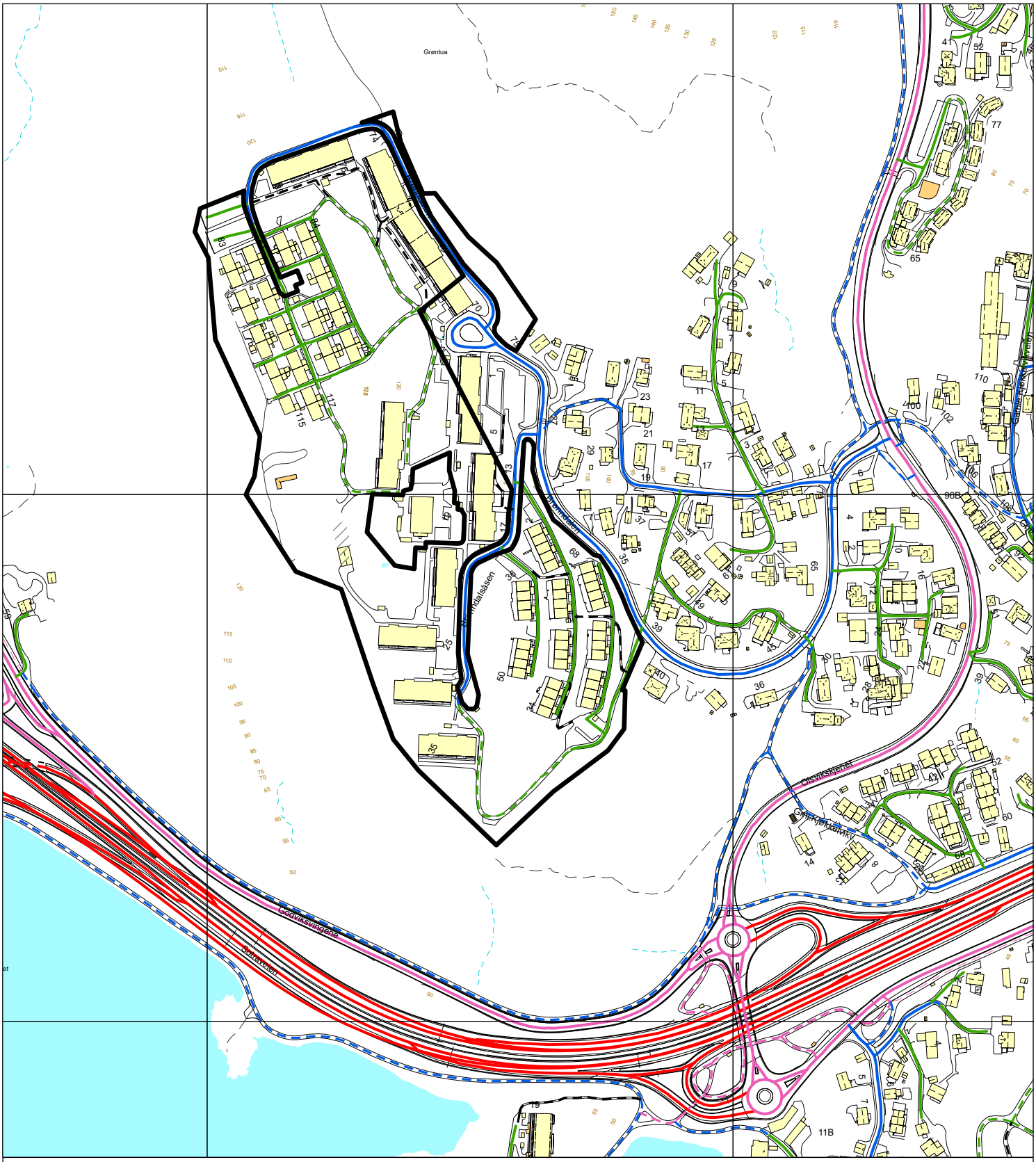
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 25.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 123/274/0/0
Adresse: Brønndalsåsen 13 m.fl.

N

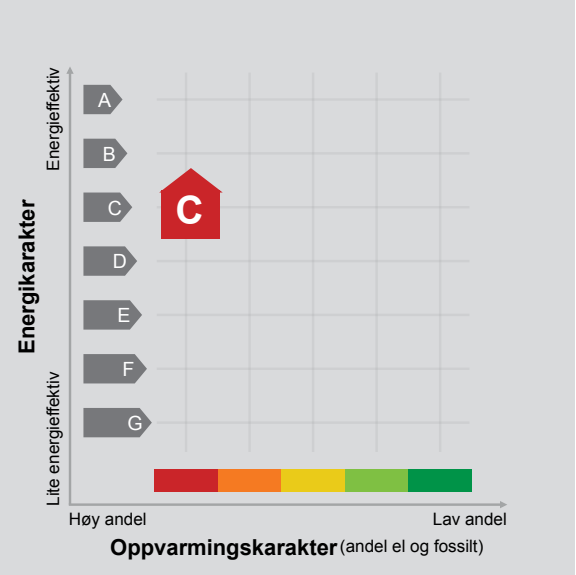


Tegnforklaring - Vegtyper

- 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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BRØNNDALEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	5176
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139814223
Merkenummer	Energiattest-2025-222183
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (10)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Brønndalsåsen 17	139814223	H0203	0	0	153
Brønndalsåsen 15	139814223	H0203	0	0	157
Brønndalsåsen 13	139814223	H0203	0	0	161
Brønndalsåsen 21	139814231	H0203	0	0	85
Brønndalsåsen 23	139814231	H0203	0	0	81
Brønndalsåsen 17	139814223	H0303	0	0	165
Brønndalsåsen 21	139814231	H0303	0	0	93
Brønndalsåsen 23	139814231	H0303	0	0	89
Brønndalsåsen 13	139814223	H0303	0	0	173
Brønndalsåsen 15	139814223	H0303	0	0	169

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1976

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²

Oppvarmet BRA	45 m²
Totalt BRA	45 m²
Oppvarmet luftvolum	108 m³
U-verdi for yttervegger	0,44 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	112,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.1.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	65,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	132,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 307 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	140,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 671 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	121,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 462 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 307 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 307 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 123/274/0/0
Utlistet 25. august 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260288306	Grunneiendom	0	Ja	84 368,2 m²	Usikker	Noen fiktive grenser	Ja
260287998	Grunneiendom	0	Nei	2 691,3 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
3390000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, BRØNNDALEN 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.08.1974		93,7 %
3390000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, BRØNNDALEN 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.08.1974		3,0 %
3360000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, BRØNNDALEN, REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.06.1973		0,3 %
3365200	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 3, BRØNNDALEN, FELT 2 OG 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.12.1974		< 0,1 % (17,0 m²)
3360000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, BRØNNDALEN, REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.06.1973		< 0,1 % (17,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3360004	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 97 OG 271, BRØNNDALEN OMRÅDE 3, LODDEFJORD NORD/OLSVIK	190610888	11.11.1986

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,7 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	73,9 %
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	1,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	30,8 %
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	26,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
61800000	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 85 M.FL., KOMMUNEDELPLAN RV 555 STORAVATNET - LIAVATNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.2015	3,3 %

Hensynssoner i kommunedelplan

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Hensynssone	Dekningsgrad
61800000	KpBåndleggingSone	H710	710 - Båndlegging	3,3 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
60730000	35	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 7 MFL., FAGERDALEN	2	202220429
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
64550000	34	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR	3	201636271
71810000	35	Laksevåg. Gnr. 123, bnr. 214, 629 mfl., Storavatnet bussanlegg	1	202417765
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
123/283	139575482-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	10.03.2021	202105393

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 25. august 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

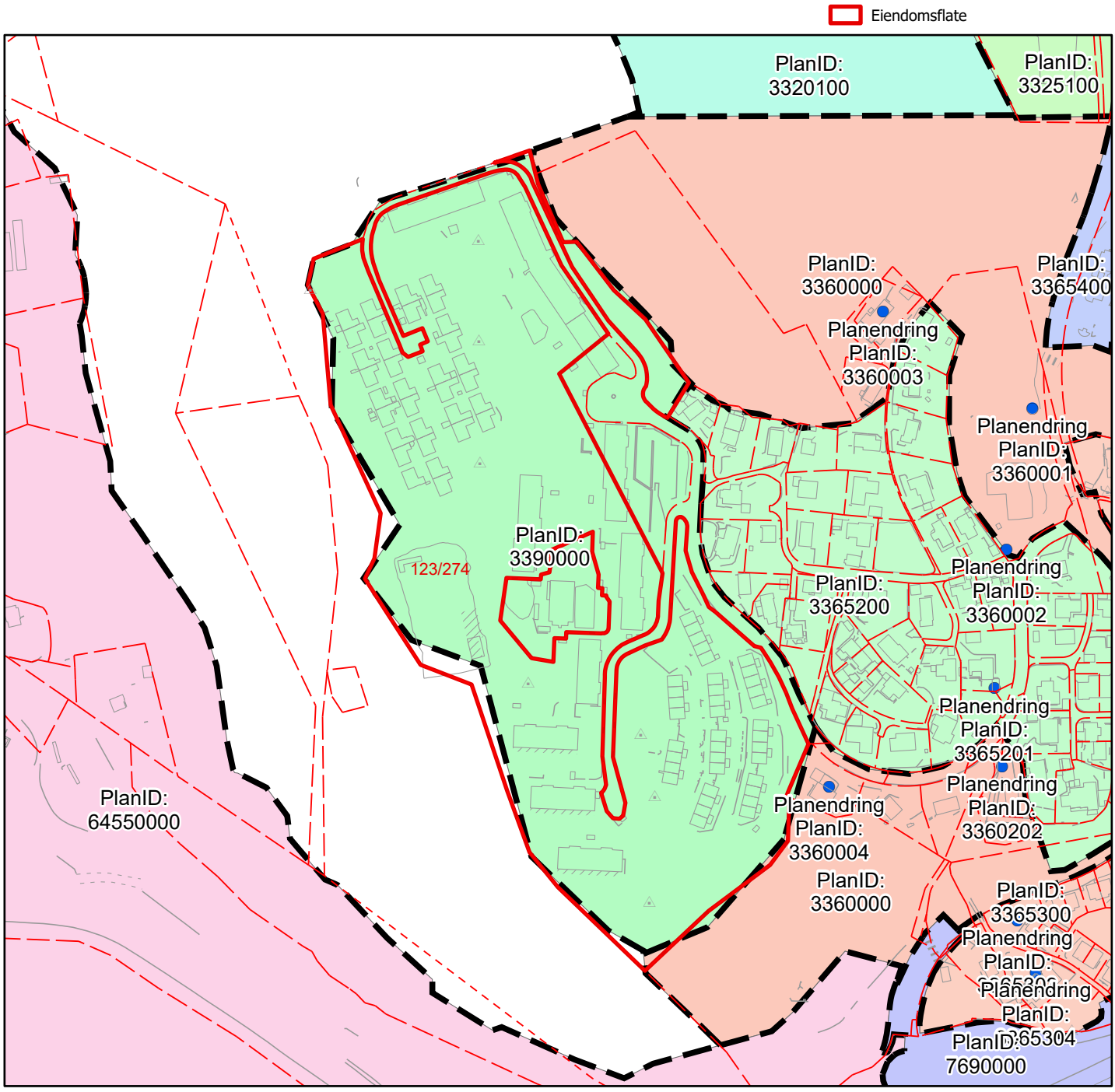
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0
Dato: 25.08.2026 Adresse: Brønndalsåsen 13 m.fl.

N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3365200,3390000,3360000



Reguleringsplan på grunnen

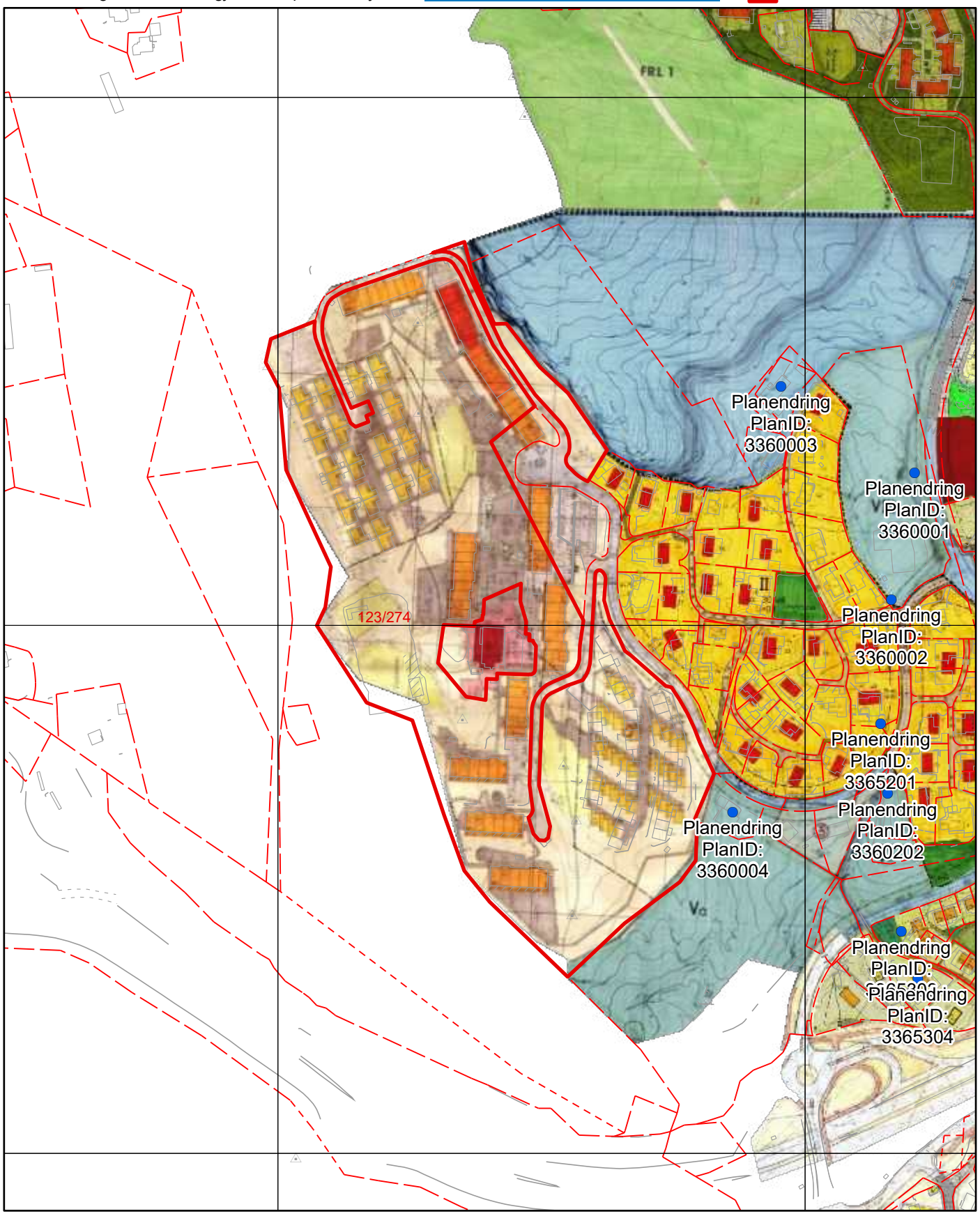
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0
Dato: 25.08.2026 Adresse: Brønndalsåsen 13 m.fl.

PlanID(er): 3365200,3390000,3360000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



R. 4. 33

TEGNFORKLARING.

ANGIVELSE	FORKLARING.
GRENSER:	
	PLANENS BEGRENSNINGSLINJE
	OMRÅDE GRENSE
TRAFFIKKOMRÅDE:	
	OFFENTLIG VEI OG FORTAU
ANDRE BESTEM-MELSER:	
	FELLES ADKOMST VEI OG PARKERING
	FELLES GANGVEI / OPPHOLDSAREAL / FORTAU
	ANDRE FELLES AREAL FOR BOLIGOMRÅDET
	FELLES LEKEPLASSER / BALLPLASSER
	REKKEHUS 1. OG 2 ETG.
	EKSISTERENDE BEBYGGELS SOM BORT-REGULERES.
	BOLIG BLOKKER 3 ETG.
	BOLIG BLOKKER INNTIL 7 ETG.
	BOLIG BLOKKER " 10 ETG.
	BARNE SKOLE
	SKOLEPLASS / SKOLEHAGE

FYLKESMANNEN I HORDALAND
UTBYGGINGSAVDELINGA
02096 - 1. 8. 74
SAKSB. | ARKIV

BRÖNNDALEN Felt I
Bebyggelsesplan

Plan. LM
Tegn. RS
Dato 21-2 1974

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål:
Arkiv nr. L2
Tegn. nr.
Rev.

Bilag 2

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 17. des. 1973

C	3	R2 AKSER. 6.6 M / PARK. 10 / SNUDD BALLPLASS	TS	20-11-73	FELT I
B	2	R1. REG. / PARK. B1-B3 / SNUPL. R2	TS	8-11-73	M. & I. SVENNINGSSON
A	1	KOTEHØYDER +B1 PLASERING	JS	15-6-73	ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 91005
REV.	ANT.	UTVIDERINGEN UTFØRT	SIGN.	DATO	EIKEVEGEN 6 5032 MINDE

BRØNNDALEN
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG
ANMELDELSS TEGNING

BEBYGGELSESPLAN

MÅL 1:1000 | SIGN. JS/GS | SONE
DATO 14-5-73
SAK NR. 332 | TEGN. NR. 1002 | REV. C

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

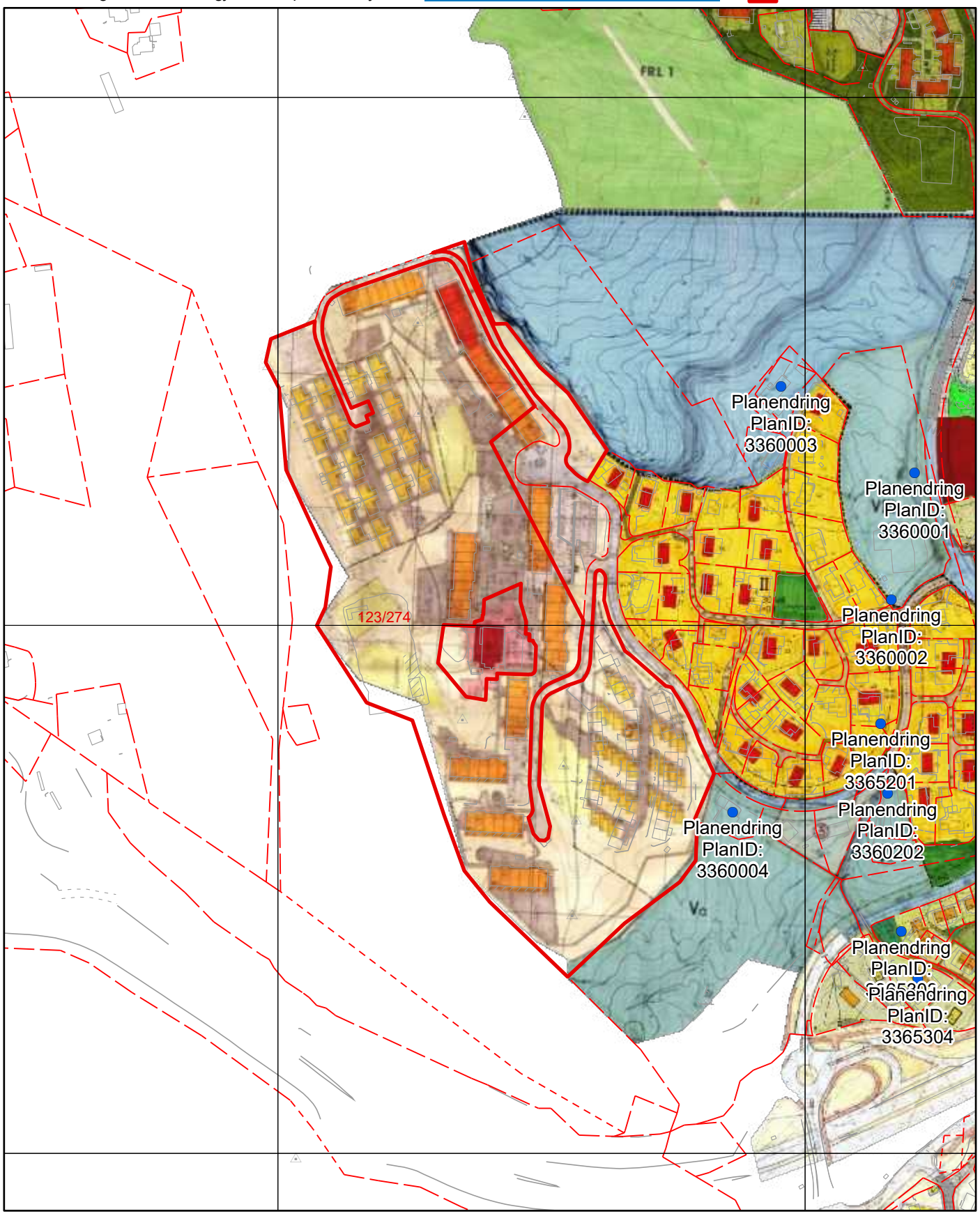
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0
Dato: 25.08.2026 Adresse: Brønndalsåsen 13 m.fl.

N

PlanID(er): 3365200,3390000,3360000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



GRENSER

BEGRENSNINGSLINJE

BYGGELINJE

GRENSE FOR NEDSLAGSFELT (SKJØNN STORAVATN)

TRISIKTLINJE

HØYSPEN. LEDNING M/ BYGGELINJER

TRAFIKKOMRÅDER

OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL

GANGVEG, FORTAU

BYGGEOMRÅDER

BOLIGFELT – SMÅHUSBEBYGGELSE

BOLIGFELT – KONSENTRERT BEBYGGELSE

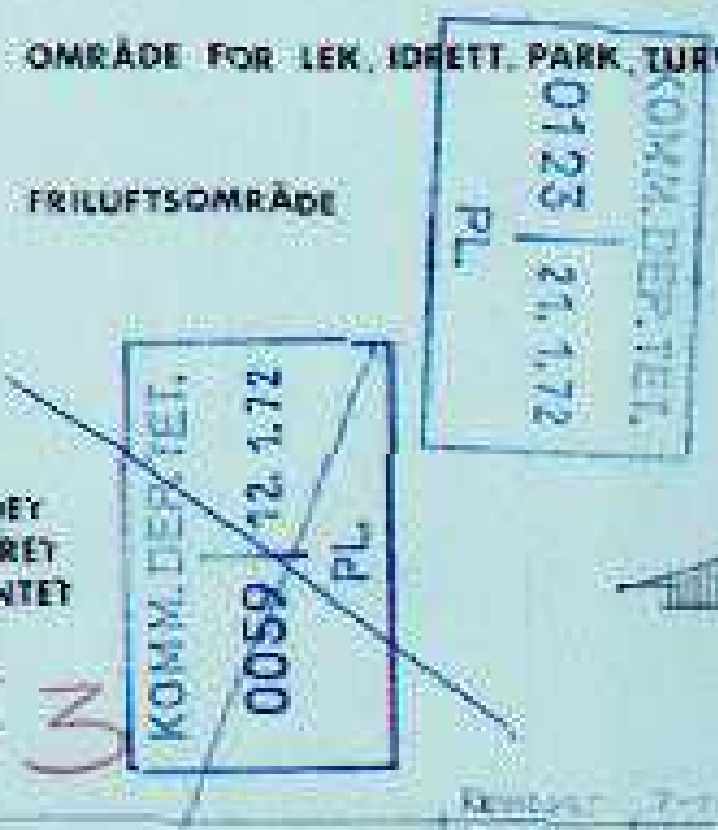
OMRÅDE FOR OFF. BEBYGGELSE

FRIOMRÅDER

OMRÅDE FOR LEK, IDRETT, PARK, TURVEGER o.l.

SPESIALOMRÅDER

FRILUFTSOMRÅDE



BEHANDLING:

VEDTATT I BYGNINGSRÅDET
VEDTATT I KOMMUNESTYRET
STADFESTET I DEPARTEMENTET

N

Bilag C 3

LAKSEVÅG KOMMUNE

REGULERINGSPLAN BØNNDALEN

ANDERSSON & SKJÅNES A/S — AALL & LØKELAND

DATO	BERGEN 11-6-1971
MÅL	1:1000
TEGN	AM
NR	493-3

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

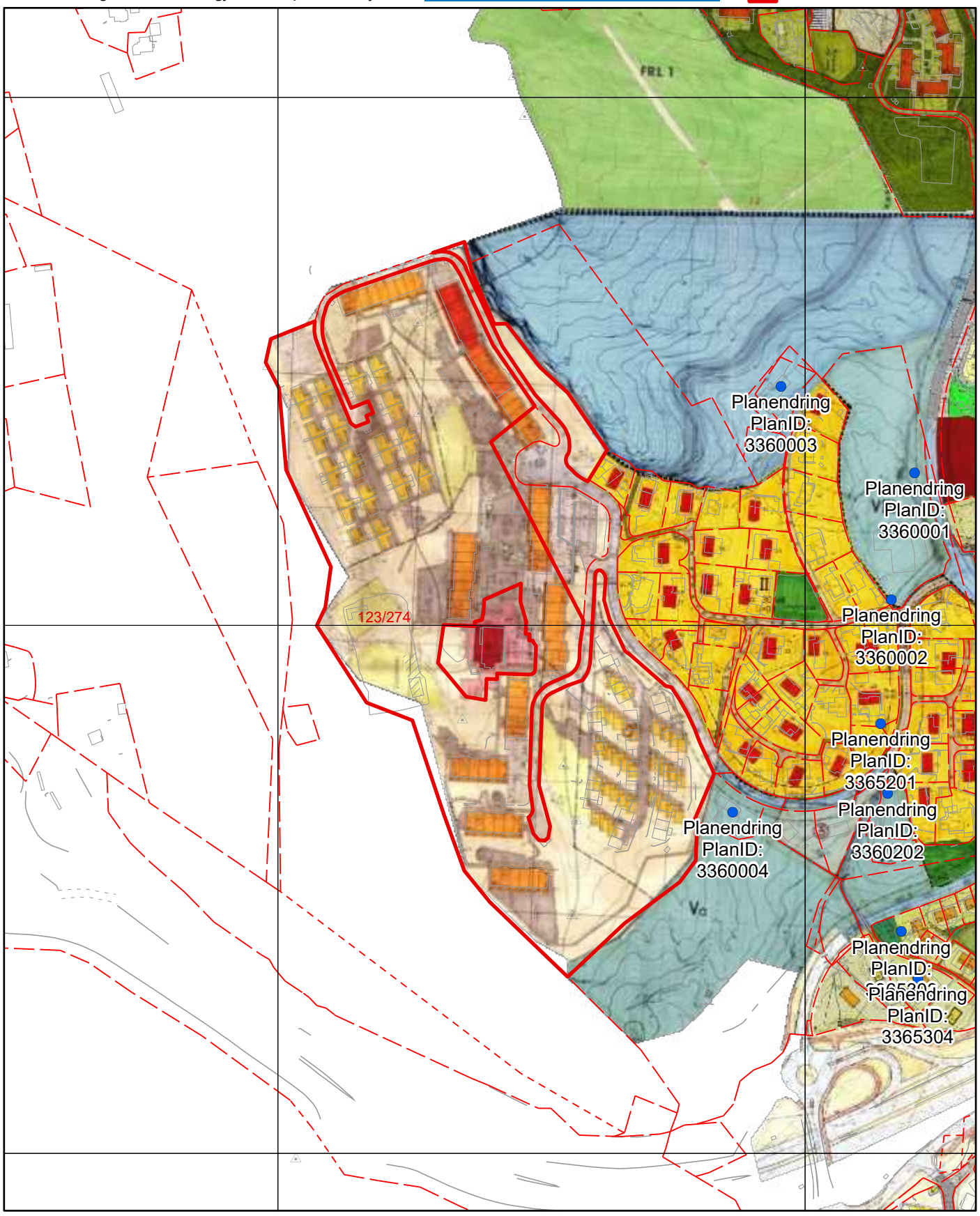
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0
Dato: 25.08.2026 Adresse: Brønndalsåsen 13 m.fl.

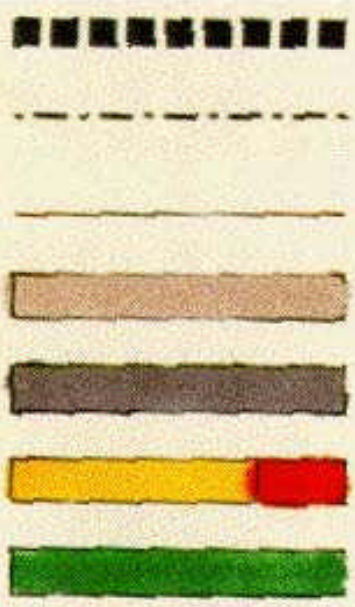
N

PlanID(er): 3365200,3390000,3360000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate





Begrensningslinje

Byggelinje

Eiendomsgrense

Veger

Gangveg, fortau

Boligområde / bolig

Fellesområde / lek

BYUTV
I.
25 APR
A.
Sak

KEV

R.4.336.52.00

KEV

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

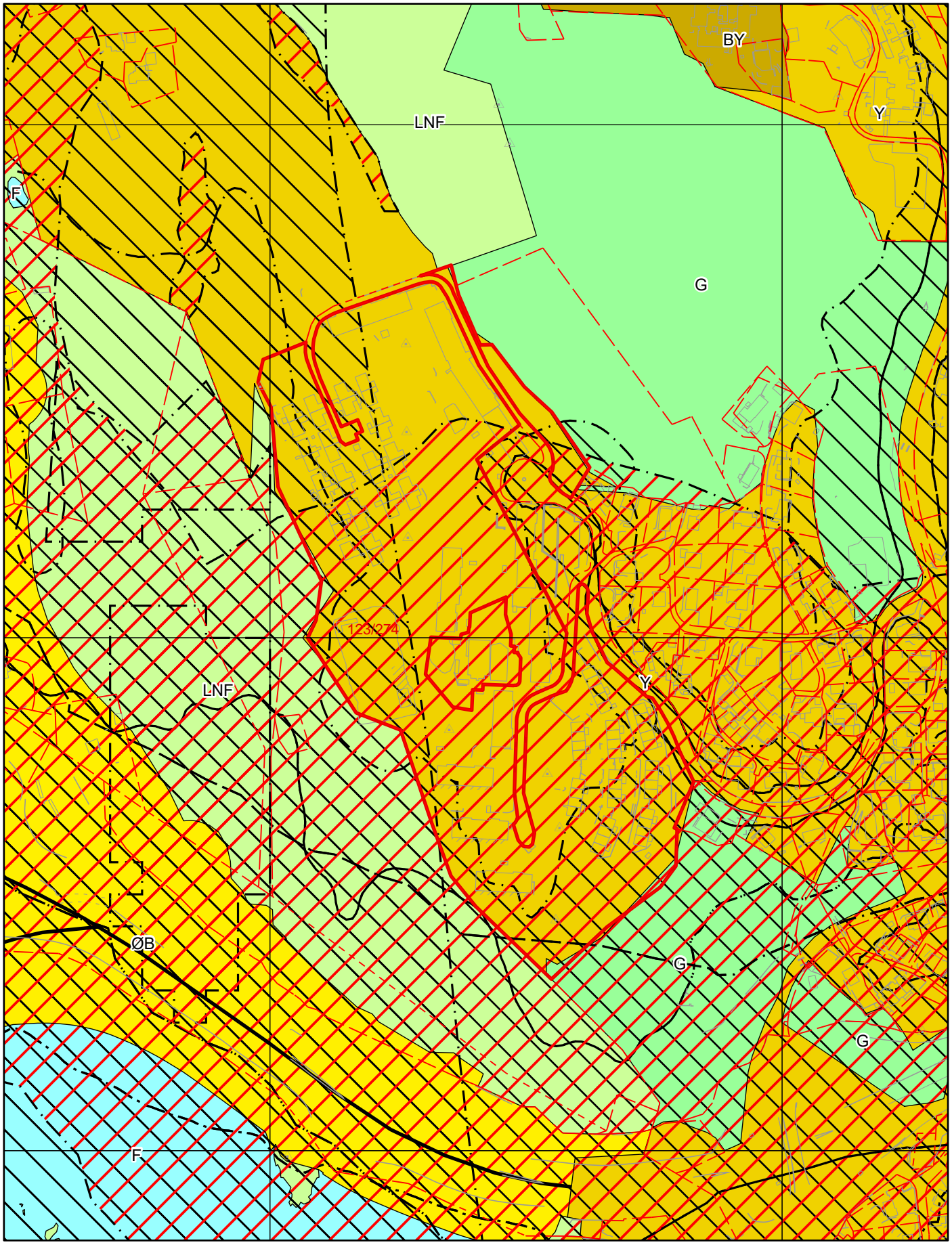
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 25.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0
Adresse: Brønndalsåsen 13 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Hovedvei

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

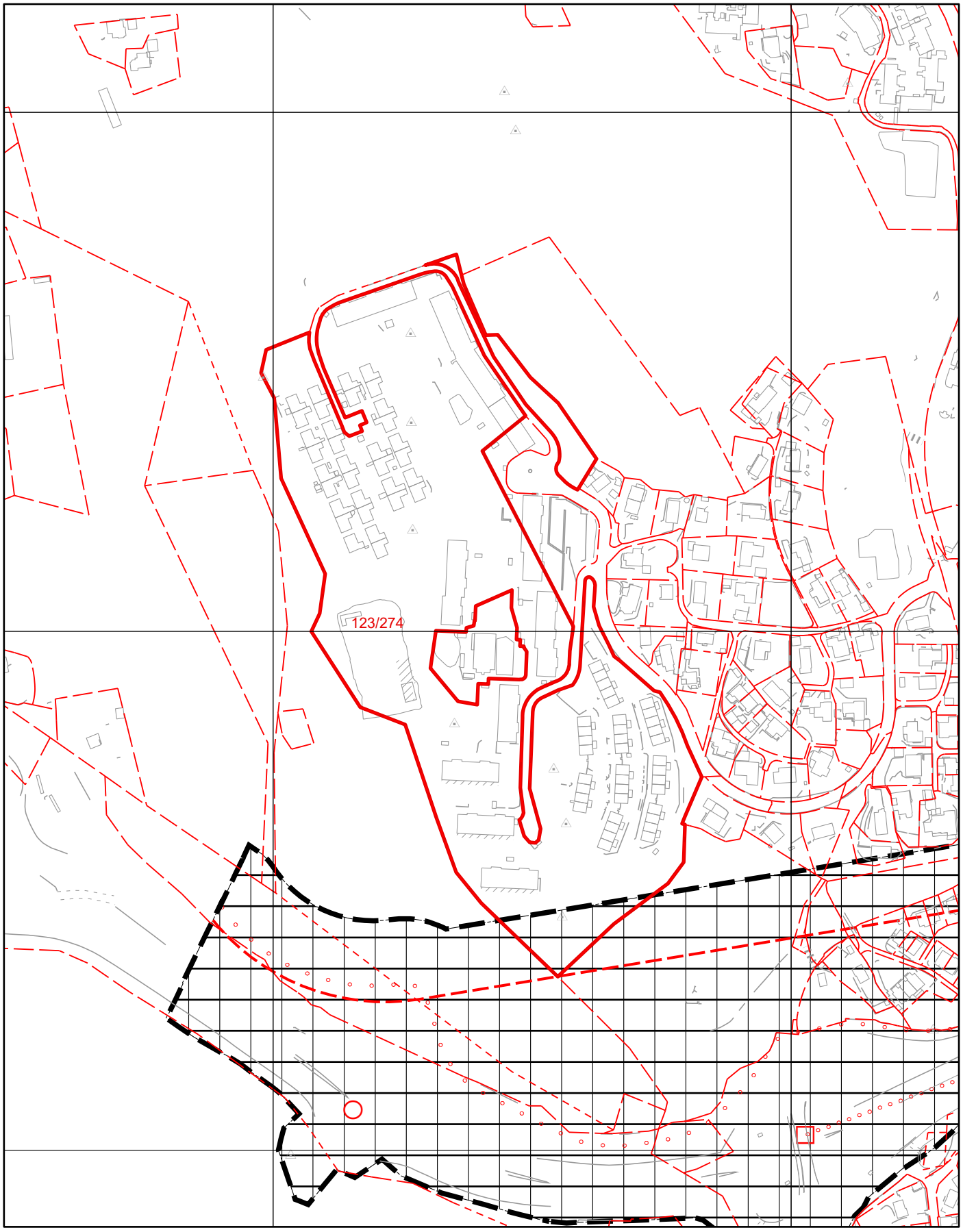
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 25.08.2026

Arealplan-ID: 61800000
Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0
Adresse: Brønndalsåsen 13 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan



Kollektivknutepunkt fremtidig

Vegkryss fremtidig

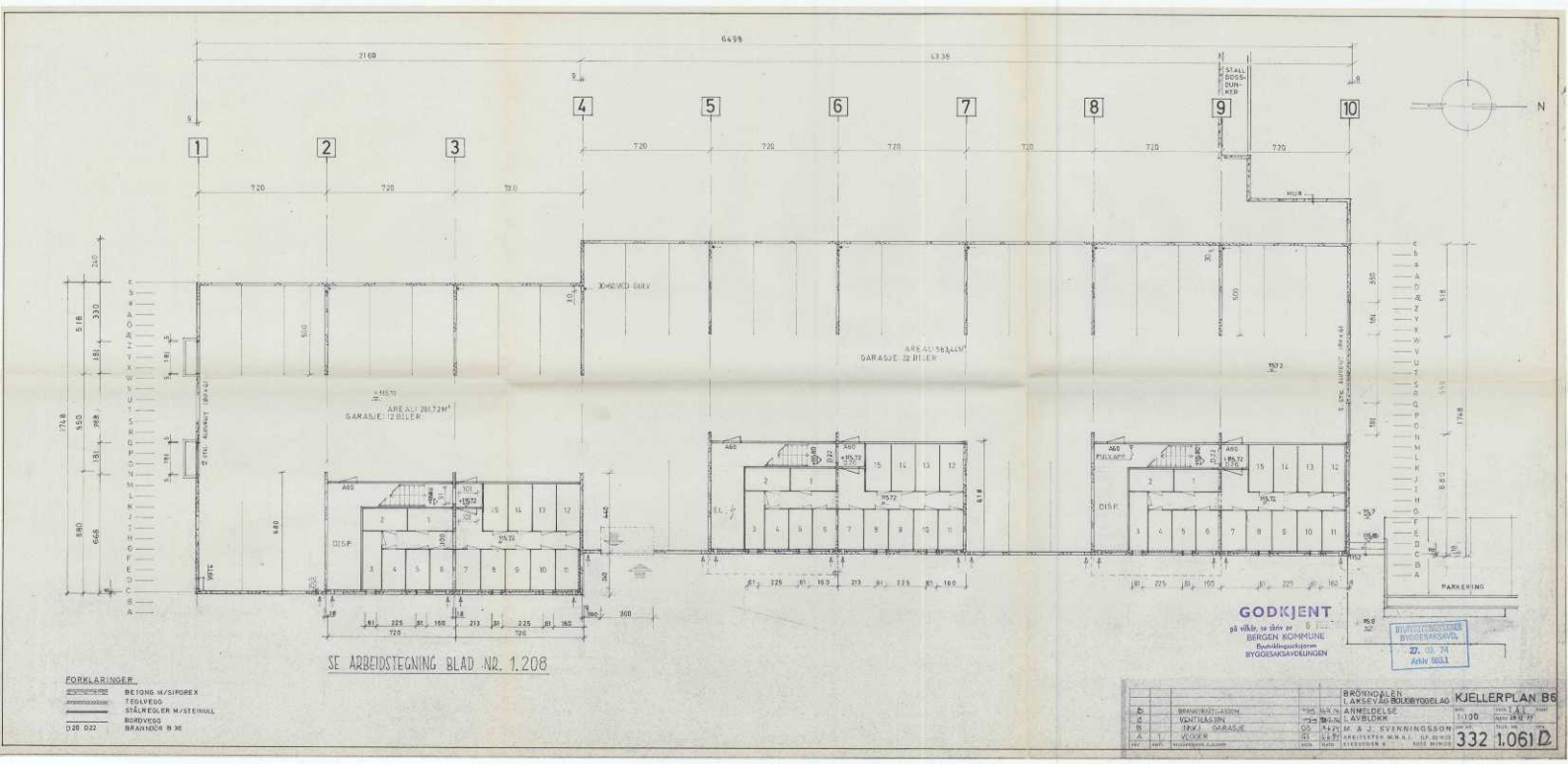
Kommunedelplangrense

Kollektivtrasé, fremtidig tunnel

Sykkelveg, fremtidig tunnel

Sykkelveg, fremtidig

Kdp Båndleggingssone



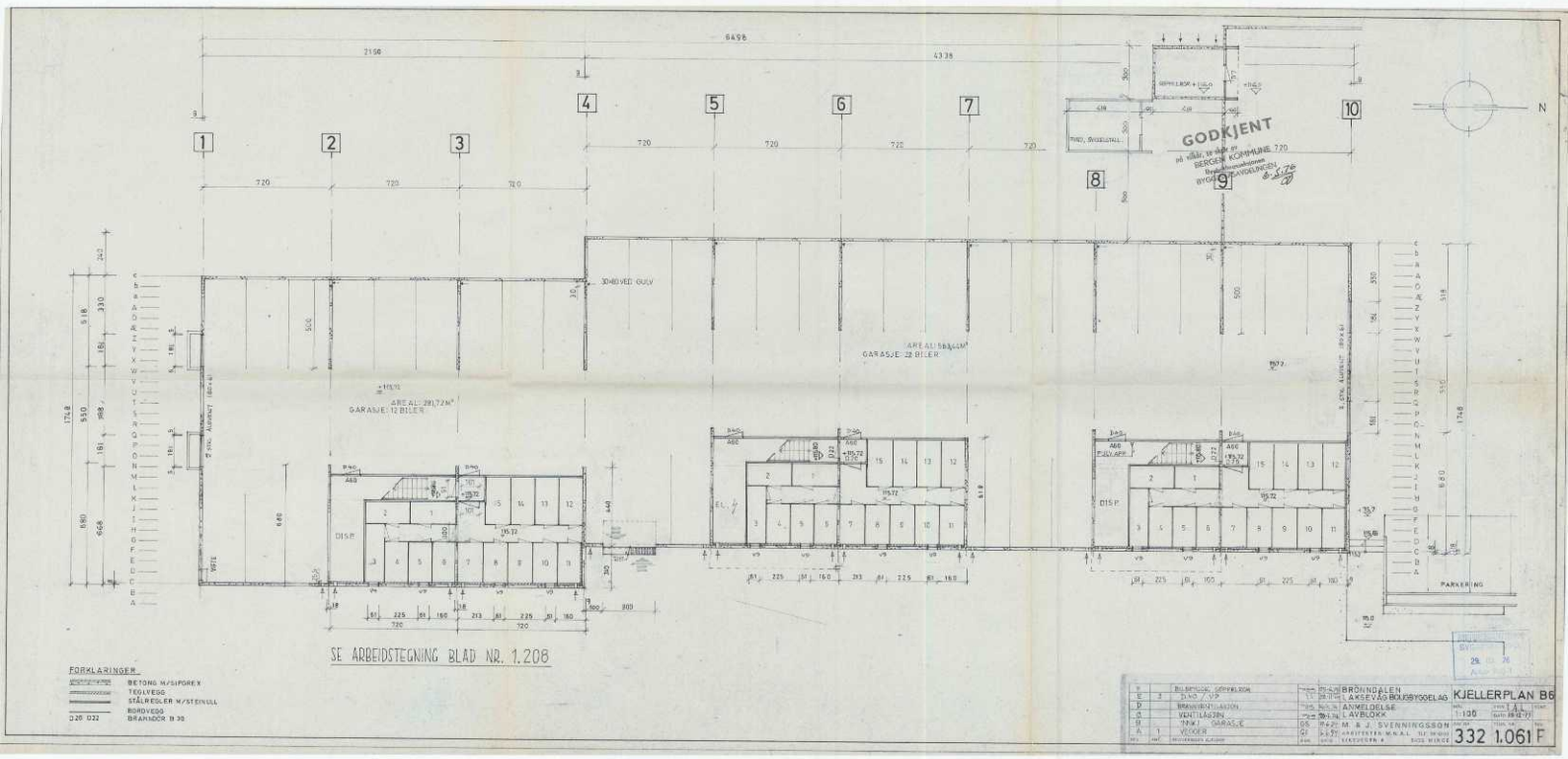
GODKJENT
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
BYGGESAKSAVD.
27. 09. 74
Arkiv 5633

FORKLARINGER

	BETONG M/SIPOREX
	TEGLVEGG
	STÅLREGLER M/STEINULL
	BORDVEGG
D20 D22	BRANNDØR B 30

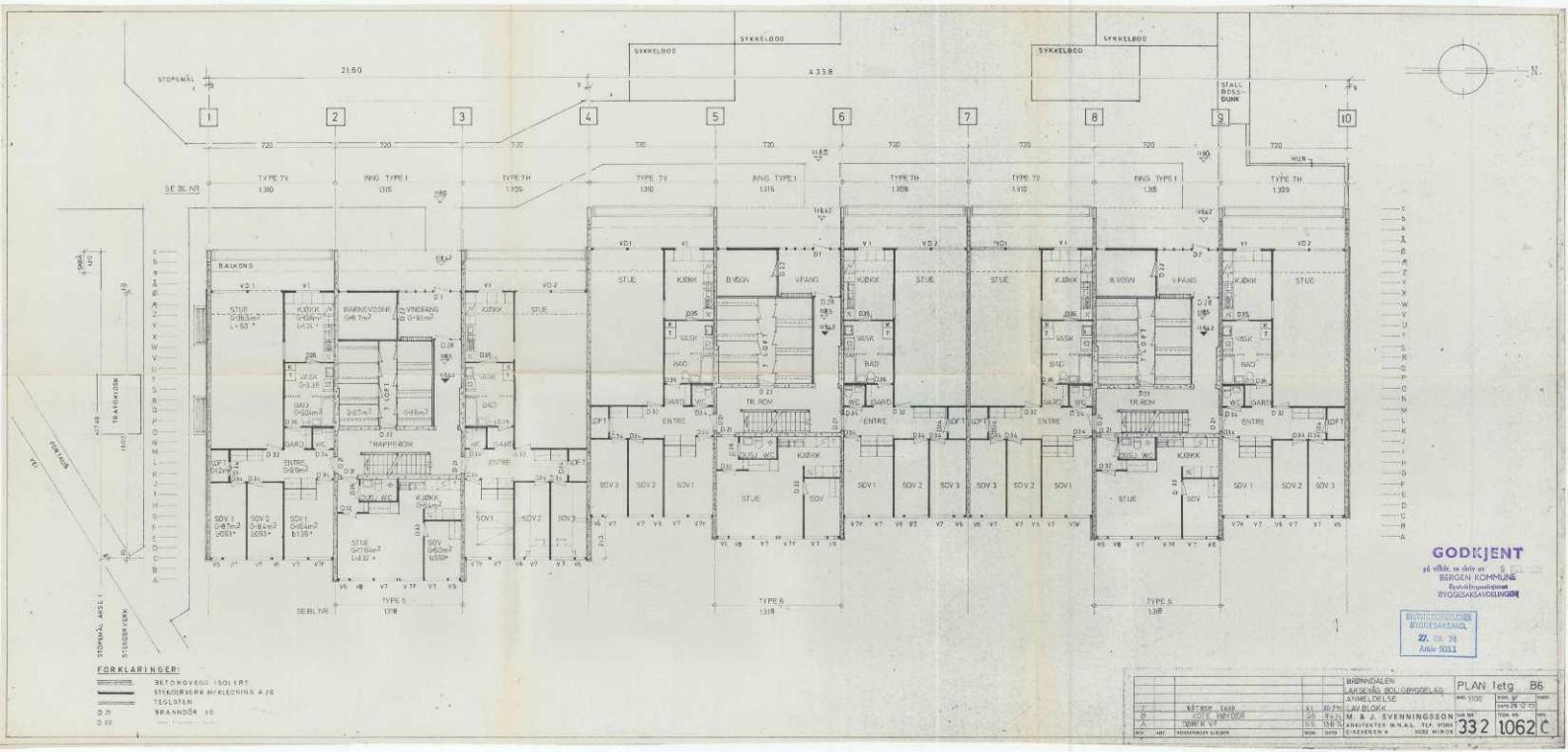
				BRØNNDALEN LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG	KJELLERPLAN B6
D	BRANNVEGGTEGNING	74.09.19	M. & J. SVENNINGSSON	AVVEIDELSE	1:100
C	VENTILASJON	74.09.02		AVBLOKK	74.07.29
B	INNKJ. GARASJE	74.07.01	M. & J. SVENNINGSSON		
A 1	VINDUER	74.06.17	ARKITEKTER M.N.A.L. OG SIVILING.		
REV.	ANM.	DATO	SIVERTSVEIEN 4	5032 MINDE	332 1.061 D



FORKLARINGER

BETONG M/SIPOREX
TEGLVEGG
STÅLREGLER M/STEINULL
BORDVEGG
BRANDDØR B 30

F		BILSPESIAL GARASJEDØR		BRØNNDALEN	KJELLERPLAN B6
E	3	DUO - VIP		AKSEVÅG BOLIGBYGGELAG	
D		BRANNVENTILASJON		ANMELDELSE	1:100
C		VENTILASJON		LAVBLOKK	
B		TINN I GARASJE		M & J SVENNINGSSON	
A	1	VEGGER			332 1.061 F



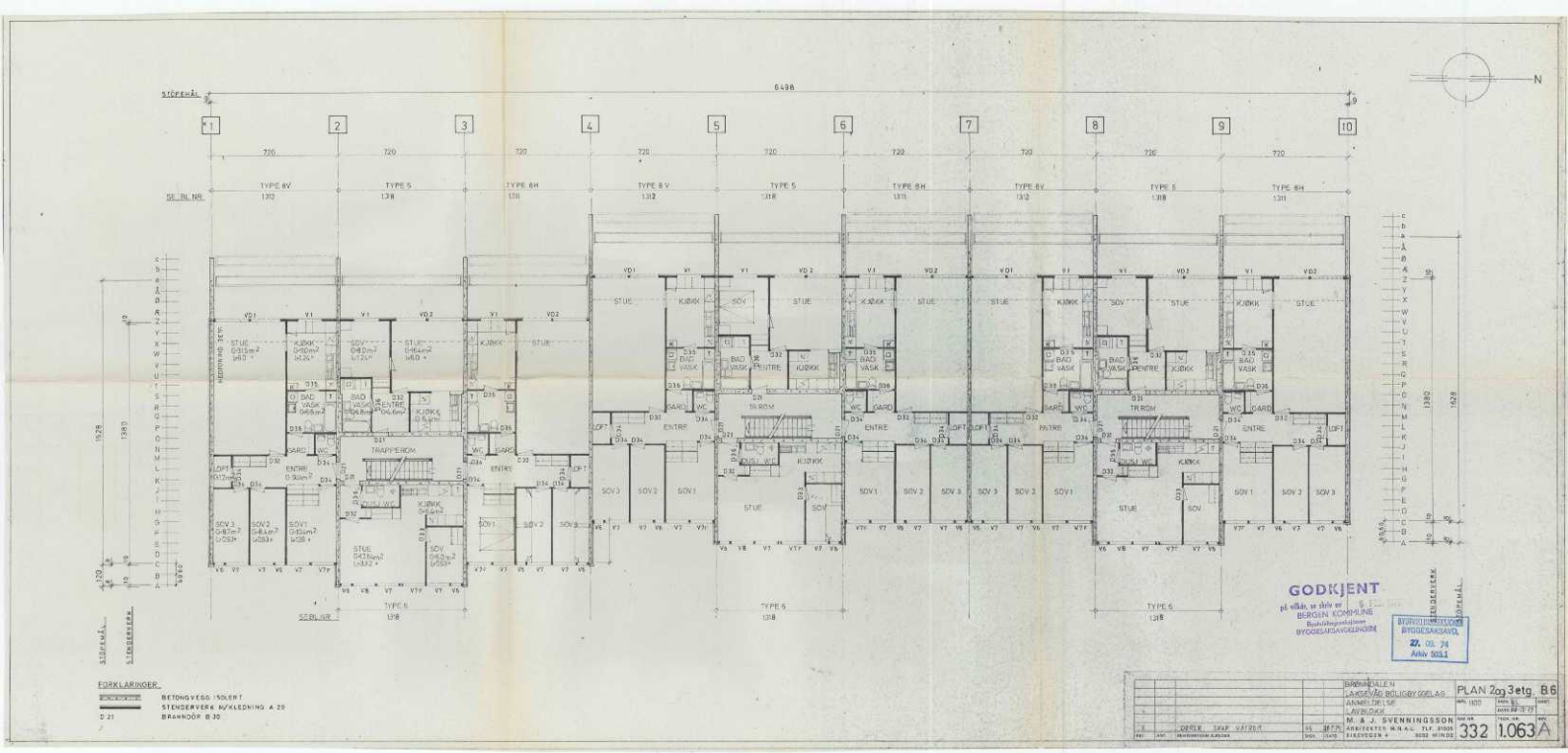
GODKJENT
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
BYGGESAKSAVD.
27. 09. 74
Arkiv 903.1

FORKLARINGER:

BETONGVEGG ISOLERT
STENDERVERK M/KLEDNING A/B
TEGLSTEIN
BRANNDØR EI 30

				BRØNNDALEN	PLAN 1etg B6
				LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG	målestokk 1:100
				ANMELDELSE	dato 28-12-73
E	VÅTROM SKAP	61	10.74	LAV BLOKK	
B	KOTE HEVDES	05	1.4.74	M. & J. SVENNINGSSON	tegn nr. 332
A	DØRER YT	05	13.6.74	ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 91061	tegn nr. 1062 C
REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO	E.REKVEGEN 4 5032 MINDE	rev.

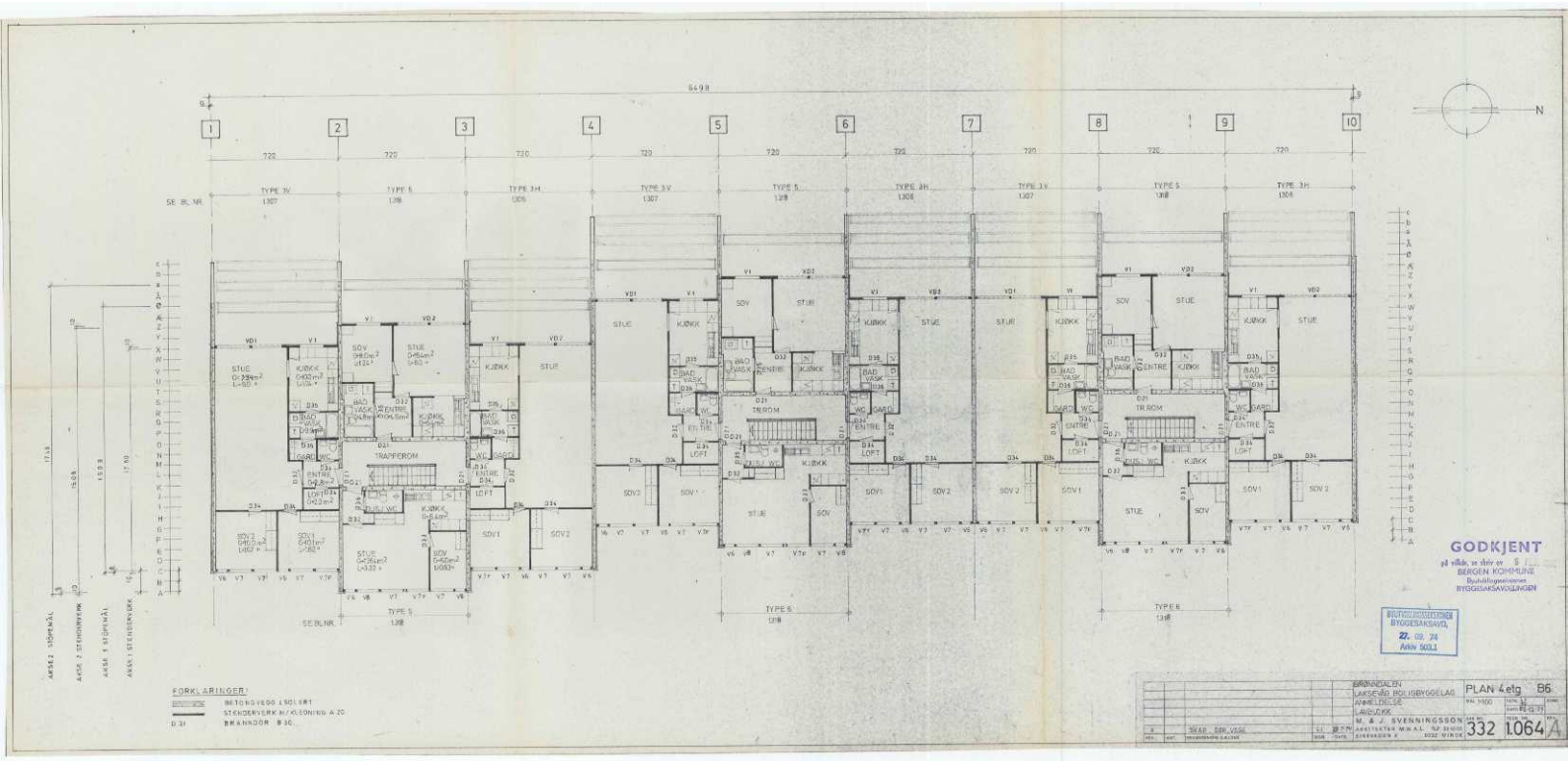


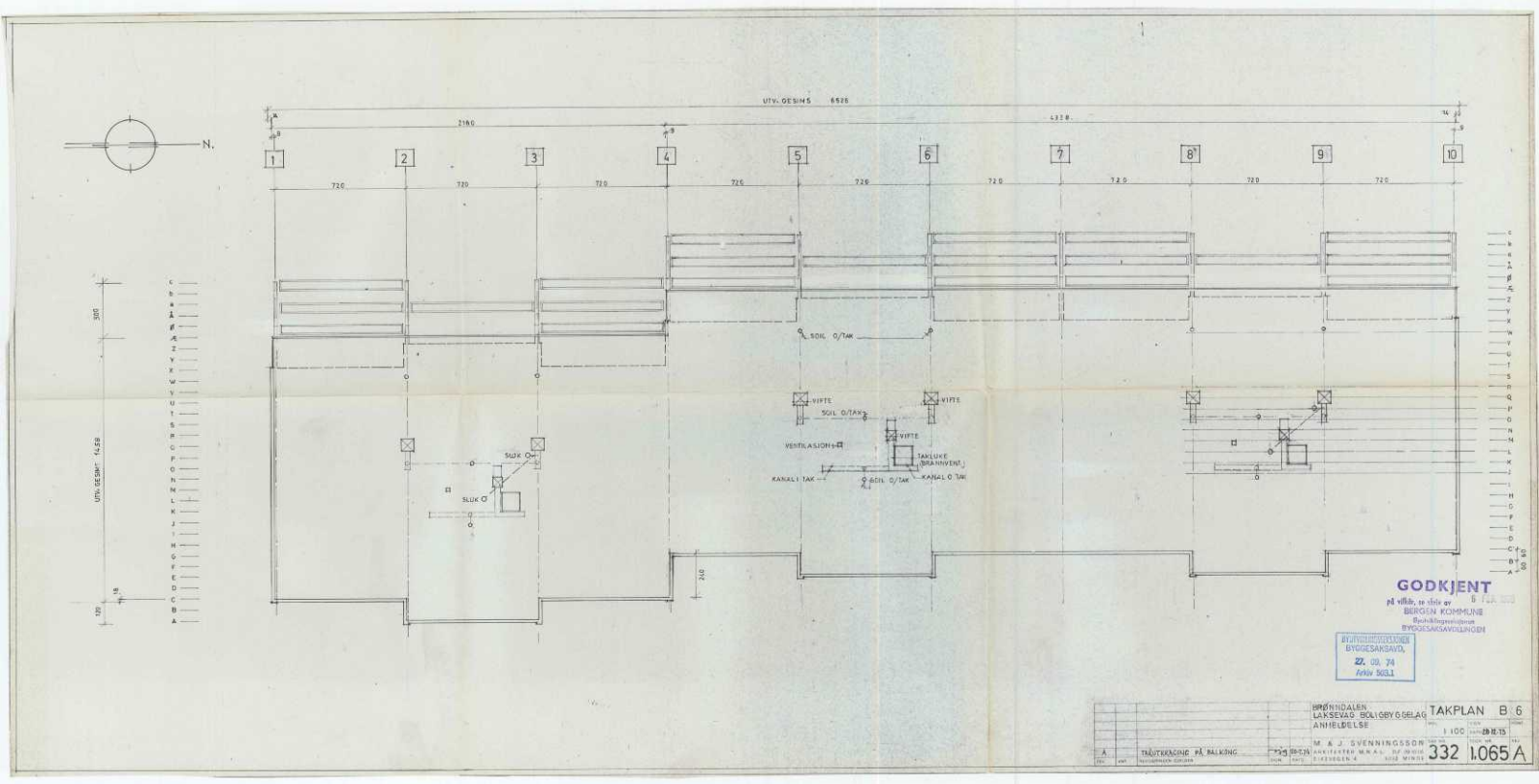
GODKJENT
på vilkår, se brev av
BERGEN KOMMUNE
Bukkeoppmannen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYGNINGSRÅDET
BYGGESAKSAVD.
27. 03. 74
Ann. 503.1

FORKLARINGER
BETONGVEGG ISOLERT
STENDERVERK M/KLEDNING, A 20
D 21 BRANNDOR B 30

					BRANNDALEN	PLAN 2og 3etg. B6	
					LANGEVÅG BOLIGBYGGELAG		
					ANMELDELSE		
					LARVIK		
					M. & J. SVENNINGSSON		
					ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 31005	332	1.063A
					SIKEVEGEN 4 3200 SANDEFJORD		

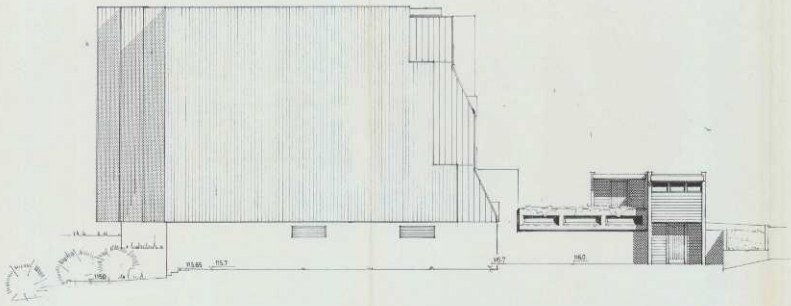

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
N
TYPE 3V
TYPE 5
TYPE 3H
SE BL.NR.
TRAPPEROM
TR.ROM
KJØKK
STUE
SOV
BAD VASK
ENTRE
GARD.
WC
LOFT
TYPE 5
TYPE 6
AKSE 2 STØMÅL
AKSE 7 STØMÅL
AKSE 1 STØMÅL
AKSE 1 STEINSENKER
FORKLARINGER:
BETONGVEGG I SOLERT
STENDERVERK M/KLEDNING A 20
BRANNDØR B 30.
GODKJENT
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
BYGGESAKSAVD.
22. 09. 74
Arkiv 5003.1
BRANDALEN
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG
ANNELLENGSE
LAKSEVÅG
PLAN 4.etg
B6
M. & J. SVENNINGSSON
332 1.064 A



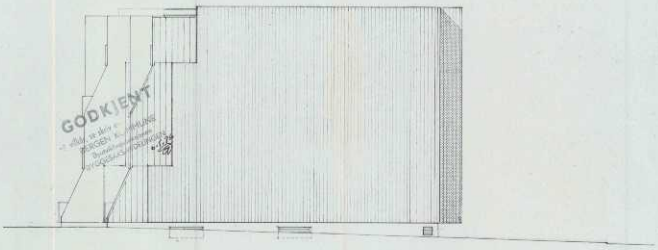
GODKJENT
på vilkår, se brev av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsområde
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYGNINGSINSPEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
27. 09. 74
Arkiv 303.1

				BRØNNIDALEN LAKSEVAG BOLIGBYGGELAG ANHELDELSE	TAKPLAN B 6
					1 100 28.12.73
A	TRUTKRAGING PÅ BALKONG	29.08.74		M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L. SIV.INGR.	332 1.065 A



MOT NORD



MOT SYD

GODKJENT

BRØNNDALEN
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG
LAVBLOKK

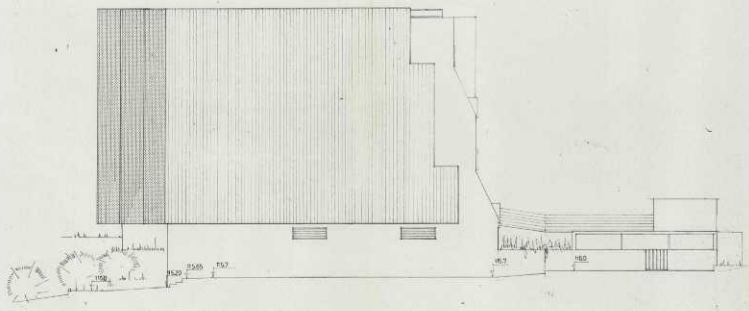
GAVL NORD
GAVL SYD

B.6.

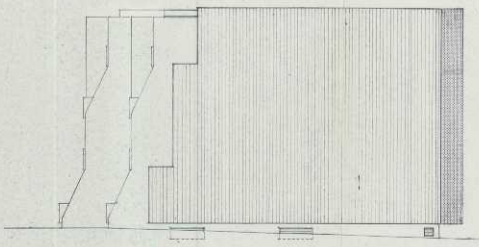
C				ANMELDELSES TEGNING	1:100
B	TAK OG VENTILASJON I GARASJE				
A	KOTE HØYDER				

M. & J. SVENNINGSSON

332 1066 D



MOT NORD

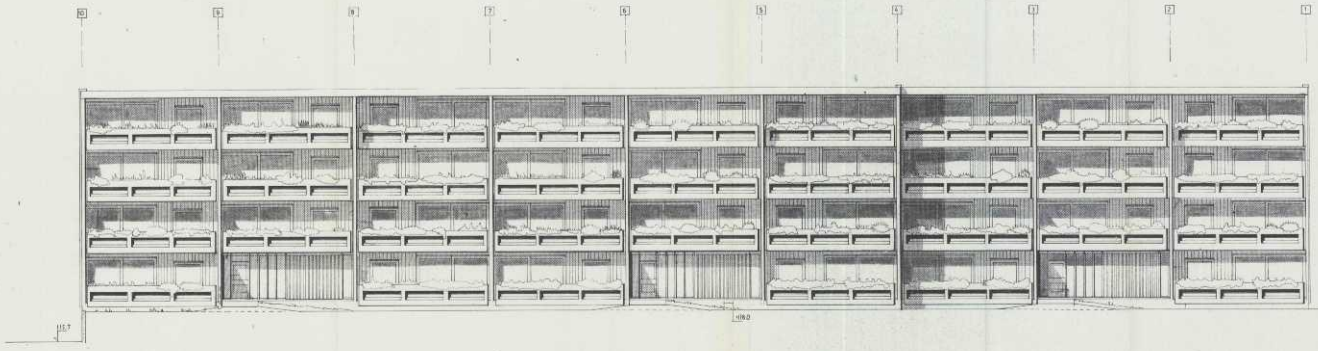


MOT SYD

GODKJENT
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Bygningsmyndighetene
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYGGESAKSAVD.
27. 05. 74
Arkiv 503.2

			BRØNDALEN	GAVL NORD	B6.
			LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG	GAVL SYD	
			LAVBLOKK		
			ANMELDELSES TEGNING	1:100	26-12-73
B		TAK, OG VENTILASJON I SARASJE	1:100 28-2-74	M. & J. SVENNINGSSON	
A		KOTE HØYDER	1:50		332 1066 B

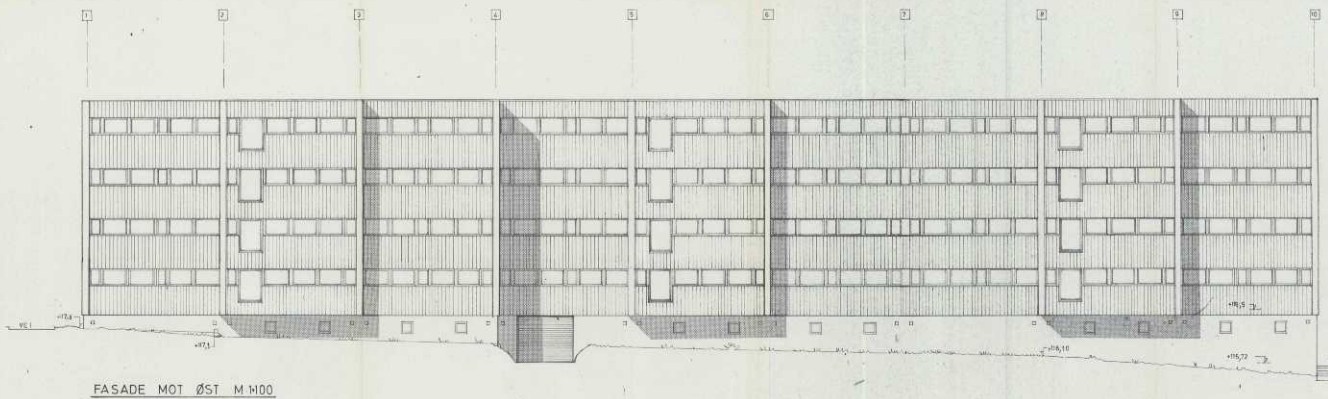


FASADE VEST M. 1:100

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 8. Feb. 1972
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYGGESAKSAVD.
27. 03. 72
Arkiv 5031

					BRENNDALEN LÅKSLEVÅG BOLIG BYGGELAG	FASADE VEST B.6.	
					LAVBLOKK		
					ANMELDELSES TEGNING	1:100	26-12-71
A	Kole Reyes	4.1	1972		M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 20500 STRØMGATEN 4 5032 MINDE	332	1067 A

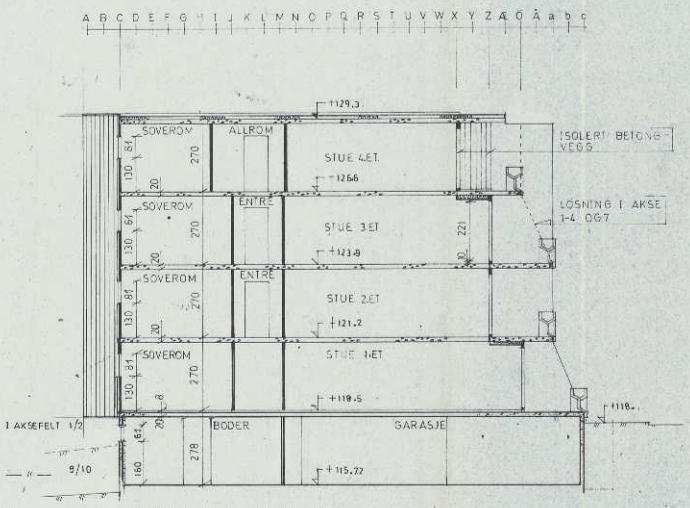


FASADE MOT ØST M 1:100

GODKJENT
på vilkår se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsetaten
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYRÅDSAVDELINGEN
BYGGESAKSAVD.
27. des. 74
Arkiv 803.1

			BRØNNDALEN	FASADE ØST B.6.	
			LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG		
			LAVBLOKK		
			ANMELDELSES TEGNING	1:100	28-12-73
			M. & J. SVENNINGSSON	332	1068 A
A	KT HØYD GAR DØR	GS	27-6-74	ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 00	
				EIKAVEGEN 4 5003 BUNDE	

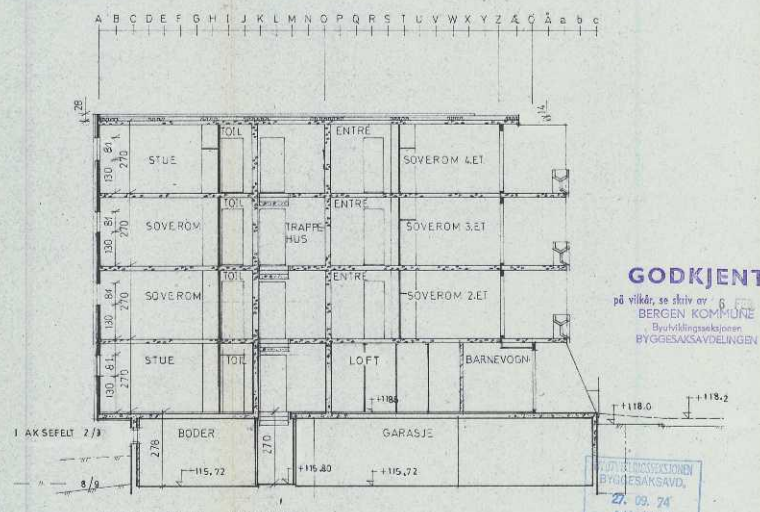


SNITT A-A M:1:100

MED BODER I AKSEFELT 3/4 – 6/7 – 9/10
1/2 – 4/5 – 7/8

TEGNFORKLARING: UTEN

- BETONG
- LETTBETONG
- YTTERVEGG IRE
- STÅLREGLER m/ STENULL
- OKG/TERRENG
- OK. STØP
- TEGLMUR



SNITT B-B M:1:100

I AKSEFELT 2/3 – 5/6 – 8/9

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 6
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
27. 09. 74
Arkiv 503.1

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
B		TAK, VEGGER I KJELLER, VINDUSMÅL	GS	28-7-74
A		KOTE HØYDER	GS	20-6-74

BRØNNDALEN
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG
BLOKK
ANMELDELSE

TVERRSNITT. B.6

MÅL 1:100 | SIGN. LAL | KONT. | DATO 28-12-73

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 91005
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

SAK NR. 332 | TEGN NR. 1.069 | REV. B

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:
Brønndalsåsen 13, 5176 Loddefjord
Gnr. 123, Bnr. 274, andelsnr. 173 i BRØNNDALEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260206

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Mona Larsen

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 911 15 304

E-post: mona.larsen@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.
