PRIVATMEGLEREN
VEST

BJØRNDALSSKOGEN 173

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Energiattest

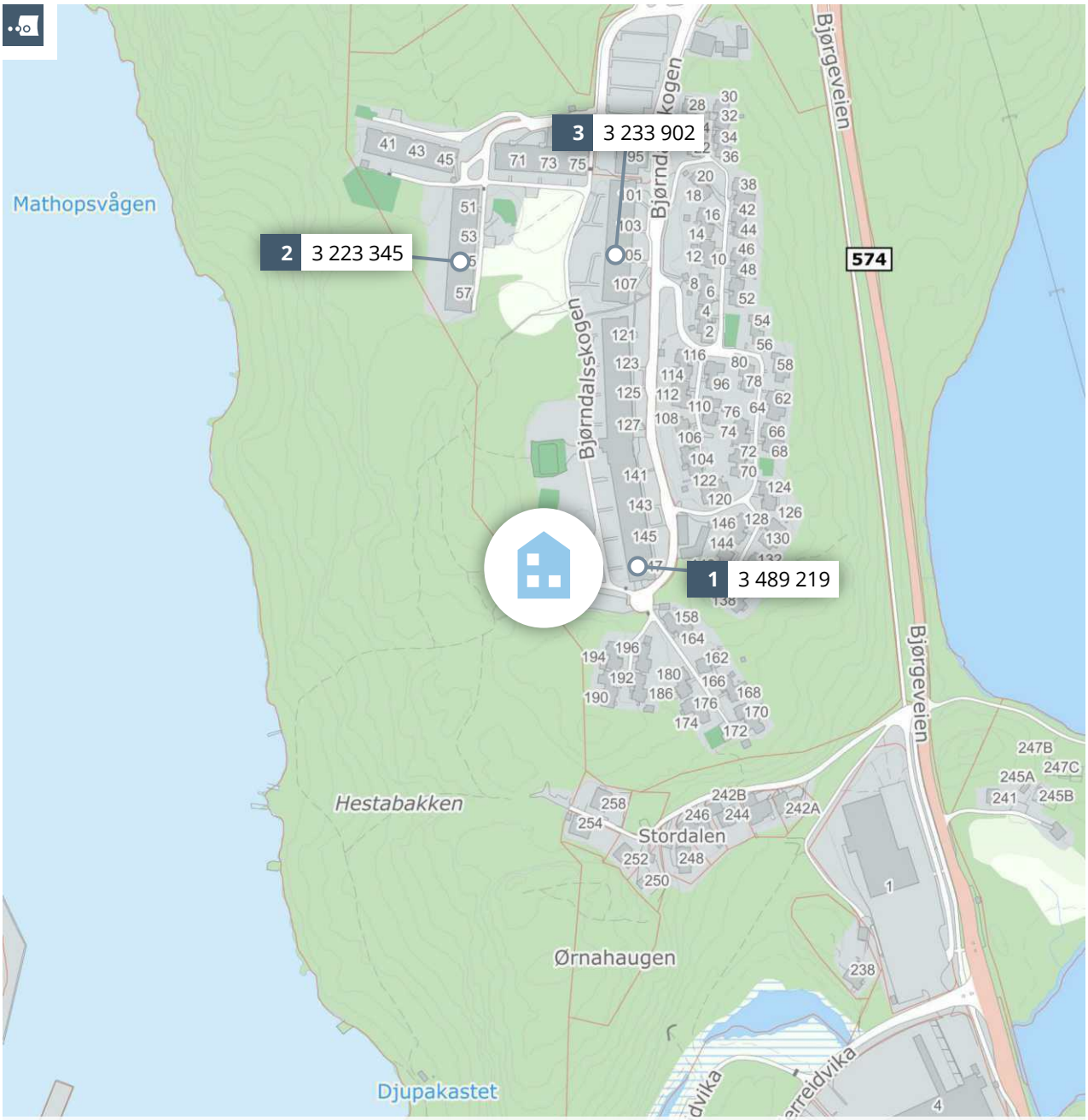
Informasjon fra forretningsfører og borettslag

Planinfo og kart fra kommunen

Ferdigattester

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØRNDALSSKOGEN 173

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 13.10.2026

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: Henrik Schei.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørndalsskogen 173, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 122 BNR 337 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS BJØRNDALSSKOGEN

Verdivurdert til

2 900 000

249 219	3 149 219	68 461
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	3 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	6 013
Formue	33 600
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørndalsskogen 147 46 m² 1975 3. etg 1 sov	08.09.2026	2 800 000	**3 240 000**	249 219	3 489 219	**75 853**
2 Bjørndalsskogen 55 46 m² 1976 4. etg 1 sov	19.11.2025	2 690 000	**3 010 000**	213 345	3 223 345	**70 073**
3 Bjørndalsskogen 105 46 m² 1974 3. etg 1 sov	29.01.2026	2 700 000	**2 980 000**	253 902	3 233 902	**70 302**

Vurderingen gjelder en 2-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet i Bjørndalsskogen Borettslag. Leiligheten disponerer fast garasjeplass med ladestasjon.

Leiligheten har en flott intern beliggenhet i borettslaget, plassert i 3.etasje i blokken lengst sør. Fraleiligheten og terrassen er det flott utsikt mot Sotra og omkringliggende fjell, samt gode solforhold mot sørvest.
Inneholder: entre/gang, stue, terrasse, kjøkken, soverom og helfliset bad.

Attraktiv beliggenhet med kort kjøretid til Vestkanten, flere store arbeidsplasser, turområder og Bergen sentrum.

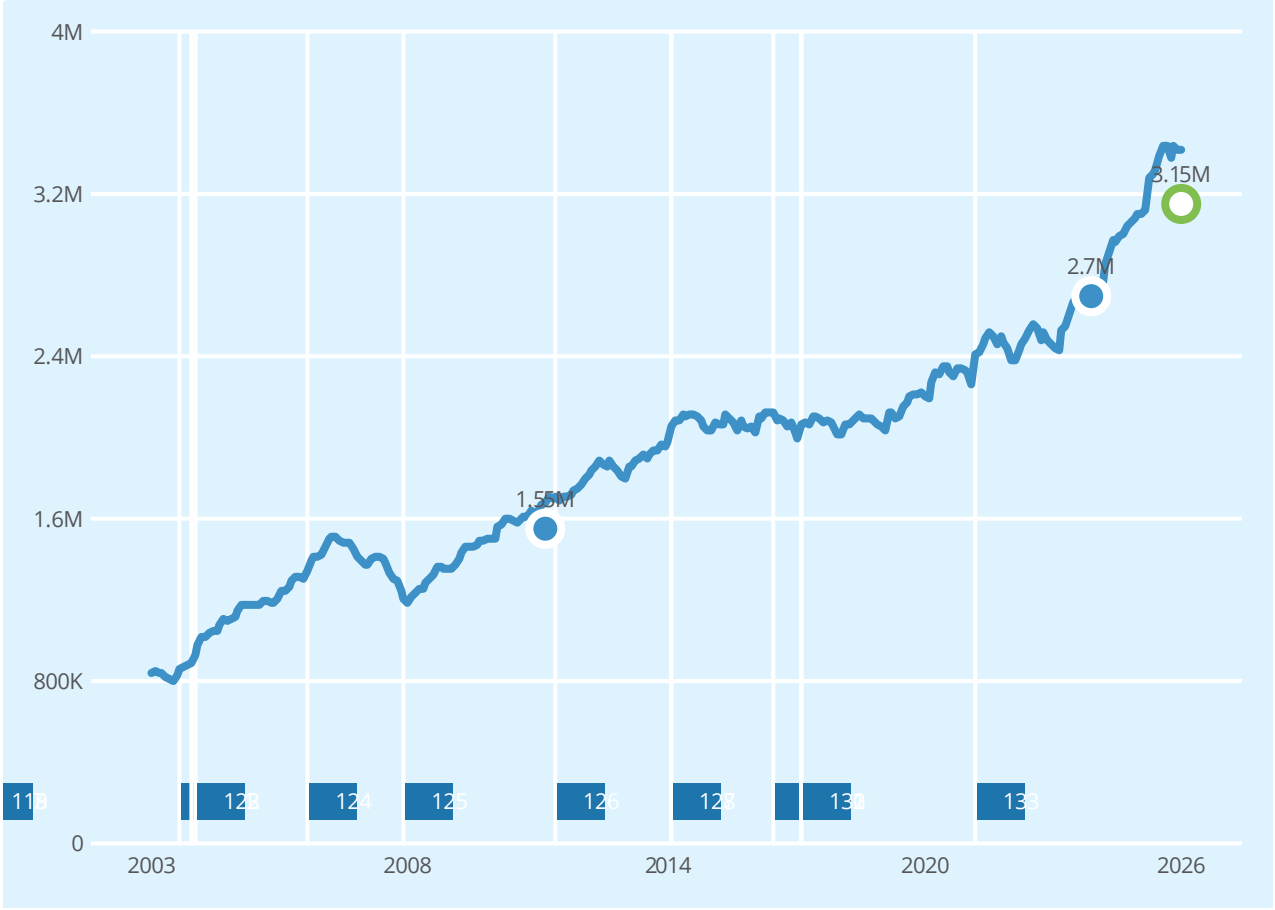
Normal salgspris ligger i intervallet mellom 2.900.000,- og 3.100.000,- med mulighet for mer ved en god budrunde.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1
2
3
4
5
6
7

+126 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.09.2024	12.09.2024	01.11.2024	2 290 000	2 500 000	200 048	2 700 048	
17.02.2012	24.02.2012	04.04.2012	1 190 000	1 450 000	102 056	1 552 056	
11.12.2008		11.12.2008	-	825 000	-	825 000	134

134 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BJØRNDALSSKOGEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

5.2M
5.0M
4 895 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
4
dager

Leiligheter solgt i BJØRNDALSSKOGEN grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

4.4M
4.2M
4 054 000 Salgspris i snitt
3 766 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.4M
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
7
dager

for 8.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

68 461 Bjørndalsskogen 173
Totalpris 3 149 219

60 066 Laksevåg bydel i snitt siste 6 mnd

44 723 BJØRNDALSSKOGEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vest	Oppdragsnr.	170260108
Addresse	Bjørndalsskogen 173		
Postnr.	5170	Sted	BJØRNDALSTRÆ
Selgers navn	Adam Loen		

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?

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?:

Trygg

Polise/avtalenr.:

3984790

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet lampe over speil på bad

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Vennetjeneste, fetter er elektrikker

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 01.10.2026

Signert av *Adam Loen*

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Leilighet i terrasseblokk
Bjørndalsskogen 173 , 5170 BJØRNDALSTRÆ
BERGEN kommune
gnr. 122, bnr. 337
Andelsnummer 278

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2814 **Eiendomsverdi ref nr:** SG6686

Autorisert foretak: Takstoppdrag 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.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 10000 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

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.

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

Leilighet i terrasseblokk - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Veggkonstruksjon:
Terrasseblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater/teglstein. Yttervegg v/terrasse ble fjernet og gjenoppbygd i regi av Brl i 2019/2020.
Fasaderehabilitering ble utført av Byggmester Jostein Garnes AS.
Innvendige fellesarealer ble oppusset i 2019/2020. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget.
Ny taktekking i Brl i 2017/2018. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning, spilevegg.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:
- Fjerning av bod/garderobe og montering av ny spilevegg og ny veggfornyer på vegger i entre/gang i 2025.

Annet:
- Garderobeskap med skyvedørsfronter på soverom.

Innvendige dører:
Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene ble skiftet i 2012.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 4,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2012 i regi av tidligere eier. Det er ukjent hvem som utførte arbeidet. Ny belysning over speil på bad i 2026.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 5,8 m². Ny kjøkkeninnredning i 2012.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med hvite fronter. Fire glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Veggfliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (AEG).
- Platetopp (Bosch).

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Electrolux).
- Kjøleskap/frys (Electrolux).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Nytt blandebatteri/kran ble montert i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Ett pex rør er observert på bad i leiligheten. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast.
Felles varmtvannstank i Brl. Varmtvann inkl. i fellesutgifter.

Kobberrør internt i leiligheten er av eldre årgang. I 2024 - 2026 ble det gjennomført utskiftning av rør for kaldtvann, varmtvann og sirkulasjon. Alle vannrør til og med stoppekran ble skiftet ut.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken.
Aggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Flexit. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer. Eldre el.anlegg/sikringer.
Inneholder: Skrusikringer, jordfeilbryter for kurs 4.
Hovedsikring på 35 ampere (skrusikringer).

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 3 stk.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i terrasseblokk

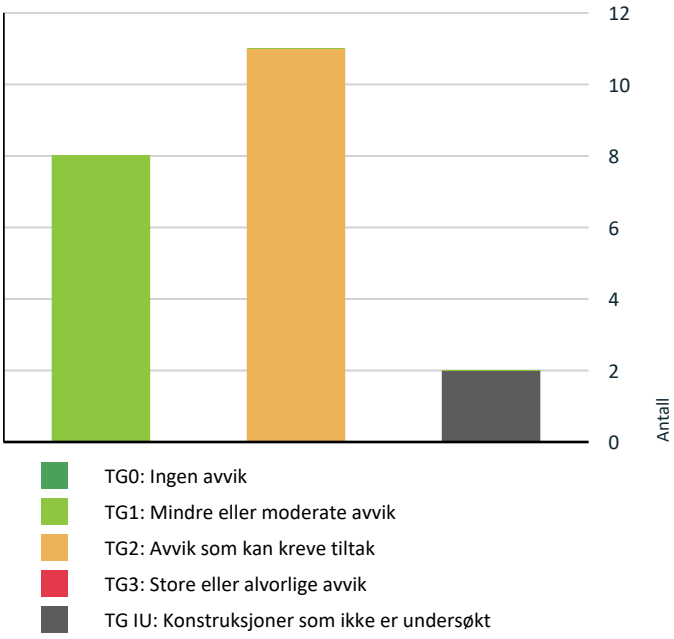
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Vegg mellom entré/gang og bod er fjernet, og bodens areal er inkludert i entré/gang. Denne endringen er i utgangspunktet søknadspliktig til kommunen.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i terrasseblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 3-etg > Bad (4,7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3-etg > Bad (4,7 m²) > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3-etg > Bad (4,7 m²) > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3-etg > Bad (4,7 m²) > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 3-etg > Bad (4,7 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 3-etg > Bad (4,7 m²) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 3-etg > Bad (4,7 m²) > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Eier sier at sikringer løser seg ut ved bruk av oppvaskmaskin, komfyr og platetopp samtidig.
- Det mangler samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I TERRASSEBLOKK



Byggeår
1976

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
2 roms andelsleilighet i 3-etg. Ssb-nr: H0302.
Sørvestvendt terrasse på 13,8 m² med utgang fra stue, hvorav 11,3 m² er overbygd.
En garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Leiligheten disponerer en bod i 1-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene ble skiftet i 2019 i regi av Brl (produksjonsår: 2018).
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.
Terrassedør: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Ytterdør og terrassedør ble skiftet i 2019 i regi av Brl. Terrassedør har produksjonsår 2018. Nytt dørtelefonanlegg ble montert i 2022.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og terrassedør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sørvestvendt terrasse på 13,8 m² med utgang fra stue, hvorav 11,3 m² er overbygd.
Terrassen er oppført i betong og belagt med keramiske fliser. Blomsterkasse i betong i front danner rekkverk. Høyde 0,76 m og bredde 0,80 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Bom registrert i flere gulvfliser. Ingen stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere gulvfliser og sokkelflis virker å ha delvis løsnet fra fliselim.

• Terrassene i borettslaget fremstår med eldre standard.

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert bom (hulrom under) i flere gulvfliser på terrassen. Flere gulvfliser og sokkelflis virker å ha delvis løsnet fra fliselimet. Det er ingen stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Fliser utendørs på Vestlandet er utsatt for mye nedbør og hyppige temperatursvingninger, med fukt- og frostpåvirkning. Dette gir økt risiko for at fliser og fliselim løsner, og for frostsprengning og utvikling av skader over tid.

Tiltak: Gulvfliser og sokkelflis bør skiftes til et mer egnet materiale ved en eventuell oppgradering av terrassen.

• Overvåk tilstanden på terrassen, foreta utbedringer v/ behov i regi av borettslaget. Tidspunkt for eventuell utbedring er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Tilstandsrapport

• Rekkverket på terrassen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom terrassen skal oppgraderes.



Flere gulvfliser er delvis løsnet fra fliselim.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning, spilevegg.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:
- Fjerning av bod/garderobe og montering av ny spilevegg og ny veggfornyer på vegger i entre/gang i 2025.

Annet:
- Garderobeskap med skyvedørsfronter på soverom.

Generelt.
Moderne/tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.



Noe ujevnheter i himling i entre/gang etter fjerning av skillevegg,



Noe ujevnheter på vegg i entre/gang.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 20 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i bredderetning av leiligheten. Skjevheter er registrert i flere tilsvarende leiligheter i Brl.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

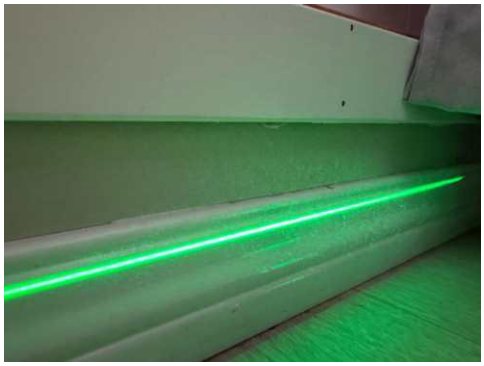
Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

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

Tilstandsrapport



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene ble skiftet i 2012.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Generell info:
Boliger med forhøyet fuktnivå har økt risiko for forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter (f.eks. skjeggkre og sølvkre). Fukt kan skyldes mangelfull ventilasjon, kondens eller lekkasjer.

For å redusere risikoen anbefales det å opprettholde gode ventilasjonsforhold, samt kontrollere og utbedre eventuelle fuktkilder.

Eier opplyser at det ikke har vært problemer relatert til skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM

3-ETG > BAD (4,7 M²)

Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 4,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2012 i regi av tidligere eier. Det er ukjent hvem som utførte arbeidet. Ny belysning over speil på bad i 2026.

3-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. For begge tilstandsgradene må ett av alternativene under være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alternativ 1 – Ferdigattest (søknadspliktige tiltak, typisk nybygg etter 01.07.2013): Der våtrommet inngår i et søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll – noe de fleste våtrom i nybygg gjør – skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas forutsatt at gjenstående arbeider ikke omhandler våtrommet. For våtrom som ikke omfattes av et slikt søknadspliktig tiltak (for eksempel oppussing/oppgradering i eksisterende bolig), må ett av alternativene 2, 3 eller 4 nedenfor være oppfylt.

Alternativ 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm: Det må foreligge dokumentasjon som viser at våtrommet er utført etter en anerkjent bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Dokumentasjonen må kunne knyttes til det aktuelle våtrommet og vise hvem som har utført arbeidet, når det er utført, og hvilke løsninger og produkter som er benyttet.

Alternativ 3 – Bestått vanntest: Det må foreligge rapport og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og har bestått testen, eksempelvis etter BVN 53.010 eller tilsvarende. Dokumentasjonen må identifisere våtrommet og vise gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Alternativ 4 – Bekreftelse og bilder av skjulte detaljer: Det må foreligge opplysninger om hvilket membran- eller tettesjiktsystem som er brukt, samt skriftlig bekreftelse fra utførende. Det må også foreligge identifiserbare bilder som viser gjennomføringer i vegg og gulv inkludert sluk, tettesjikt ved dørterskel, og overgang mellom gulv, vegg og hjørner. I tillegg må monteringsanvisning og gyldig produktdokumentasjon (ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning) fremlegges.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran/tettesjikt, og eventuelt diffusjonstetting for innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone (for eksempel downlights, vann-/avløpsrør, ventilasjonskanaler eller høyttalere). Dette medfører usikkerhet knyttet til om tettesjikt og eventuell diffusjonssperre er korrekt utført, med risiko for lekkasjer, kondens og fuktskader.
Det anbefales innhente dokumentasjon dersom det er mulig, hvis ikke må det knyttes økt usikkerhet til utførelsen og TG 2 settes uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon i henhold til dagens krav.

3-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt betong i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er slitasje/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden på flisefuger mellom veggfliser i dusjsone.

3-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Det er ingen fall til slukene.

Hullyd ble registrert i flere gulvfliser.

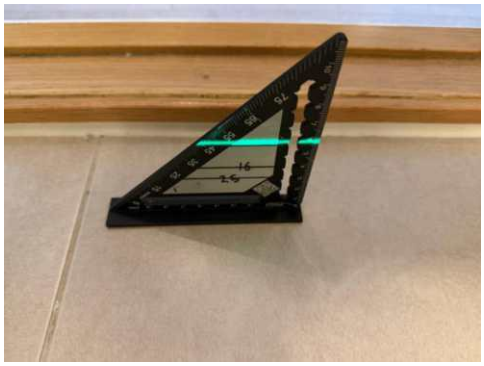
Vedrørende hullyd i gulvfliser:
Det er i utgangspunktet ikke forbundet med stor risiko at det registreres hullyd i gulvfliser. Mange våtrom kan ha hullyd gjennom hele levetiden uten at dette medfører konsekvenser, men forholdet bør følges opp og overvåkes.
Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser, eller fliser helt eller delvis løsner fra underlaget/fliselimet, må det utføres tiltak.
I tilstandsrapporter frem til 1.7.2026 ble hullyd omtalt som bom i gulvfliser. Etter revisjonen av NS 3600:2025 er dette nå definert som hullyd. I henhold til NS 3600:2025 vurderes hullyd i kombinasjon med riss eller sprekker i flisefuger som bom.
Det gjøres oppmerksom på at hullyd i gulvfliser fortsatt innebærer en viss risiko, selv om det ikke lenger nødvendigvis anses som et avvik etter gjeldende standard.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ingen fall til slukene på badet.

Konsekvens/tiltak

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift gjeldende på befaringstidspunktet. Det er ingen fall til slukene på badet. Vann på gulvet utenfor dusjsonen vil derfor ikke ledes til sluk, men kan bli stående og trekke mot dørterskel og tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktskader. Tiltak: Det er ikke økonomisk rasjonelt å utbedre badegulvet som et enkeltstående tiltak på et bad som er 14 år gammelt. Det bør vurderes å oppgradere badet i sin helhet, og korrekt fall til sluk bør etableres i den forbindelse.



Fallforhold er kontrollert med laser og gradvinkel. Fall vurderes som tilfredsstillende når laserlinjen treffer 25 mm-merket eller lavere. 16 mm -merket benyttes ved kontroll av lokalt fall rundt sluk.

På dette badet ligger laserlinjen over 25 mm-merket, og fallforholdene vurderes derfor som utilfredsstillende ihht. dagens krav.

3-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast (2 stk), eldre modeller.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år ved overtakelse av leiligheten.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år ved overtakelse av leiligheten.

• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på slukløsning.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Mer enn halvparten av forventet levetid for slukløsningen er oppbrukt. Eldre sluk har generelt økt risiko for materialslitasje, korrosjon, svekkede tilkoblinger og redusert funksjon over tid. Risikoen for lekkasjer øker etter hvert som komponentene eldes. Det anbefales jevnlig kontroll og ved eventuell rehabilitering av våtrommet bør utskifting av sluk og tilhørende membranløsning påregnes

Tilstandsrapport

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Eldre plastsluk i dusjsone.



Eldre plastsluk i gulv under baderomsinnredning.

3-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Dette medfører at en lekkasje kan utvikle seg uoppdaget over tid, med risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Tiltak: Det bør vurderes å etablere en løsning som synliggjør en eventuell lekkasje fra sisternen, slik at den kan oppdages og utbedres raskt.



Røropplegg under servant.

3-ETG > BAD (4,7 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer. Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.



Feil type dørterskel på bad. På bad skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørblad.

3-ETG > BAD (4,7 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i entre/gang. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 61,6 % ved en temperatur på 21,1 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Det mest hensiktsmessige stedet for kontroll av fuktforhold bak dusjsone er normalt i tilstøtende vegg mot våtsonen. På dette badet var det imidlertid ikke mulig å utføre hulltaking eller fuktkontroll i tilstøtende konstruksjoner på en forsvarlig måte.
Den ene veggen i dusjsonen vender mot nabo, mens den andre vender mot kjøkken. Veggen mellom bad og kjøkken inneholder flere tekniske installasjoner og vannførende rør, noe som medfører risiko for skade ved hulltaking. Kontroll i anbefalt område lot seg derfor ikke gjennomføre.

Da det ikke er utført hulltaking og fuktkontroll i konstruksjon tilknyttet dusjens bruksvannsone, foreligger det begrenset undersøkelsesgrunnlag for vurdering av skjulte fukt- eller lekkasjeskader. I henhold til NS 3600:2025 settes derfor TGIU (Tilstandsgrad ikke undersøkt) for forholdet.



Måling av relativ luftfuktighet.


Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking. Det anbefales at inspeksjonshullet holdes tilgjengelig og ikke forblendes eller plates igjen. Hullet bør kontrolleres et par ganger årlig for å avdekke eventuelle tegn til misfarging, fukt eller andre avvik i konstruksjonen. Dersom det registreres tegn til fuktpåvirkning eller misfarging, bør det foretas nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

3-ETG > KJØKKEN (5,8 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 5,8 m². Ny kjøkkeninnredning i 2012.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med hvite fronter. Fire glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Veggfliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (AEG).
- Platetopp (Bosch).

Medfølgende hvitevarer:
- Oppvaskmaskin (Electrolux).
- Kjøleskap/frys (Electrolux).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Nytt blandebatteri/kran ble montert i 2025.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

Tilstandsrapport



Røropplegg under vask.

3-ETG > KJØKKEN (5,8 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator. Produsent: Villavent. Kjøkkenventilator er tilkoblet aggregat.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak løsningen for avtrekks- og ventilasjon over kokesone, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Ett pex rør er observert på bad i leiligheten. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Felles vannrør er Brls ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av kobberrør for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Felles vannforsyningsrør

Beskrivelse

Felles vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert i stue.

I 2024 - 2026 ble det gjennomført utskiftning av rør for kaldtvann, varmtvann og sirkulasjon. Alle vannrør til og med stoppekran ble skiftet ut.
Felles vannrør er Brls ansvar.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør/hovedstamme er av eldre årgang.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre felles avløpsrør medfører økt risiko for lekkasje, tilstopping og svikt i funksjon, og det anbefales jevnlig kontroll samt planlegging av utskifting. Ved eventuell renovering av våtrom må forholdet avklares med styret på forhånd.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Aggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Flexit. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for redusert luftmengde, økt støy og driftsstans, noe som kan gi dårligere inneklima og økt fuktbelastning i boligen dersom ventilasjonen svikter. Tiltak: Anlegget bør overvåkes, og funksjonen bør kontrolleres jevnlig. Ved driftsstans eller redusert ytelse bør utskifting av anlegget planlegges.


Ventilasjonsaggregat i kjøkkenskap.


Bryterpanel på kjøkkenventilator. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvannstank i Brl. Varmtvann inkl. i fellesutgifter.

Felles varmtvannstank/varmtvannsforsyning er Brl ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

⚠ 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 i fellesarealer. Eldre el.anlegg/sikringer.
Inneholder: Skrusikringer, jordfeilbryter for kurs 4.
Hovedsikring på 35 ampere (skrusikringer).

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 3 stk.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.

Norgespris:
Eier har bestilt norgespris. Avtalen videreføres til ny eier. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Vurdering av avvik:
• Eier sier at sikringer løser seg ut ved bruk av oppvaskmaskin, komfyr og platetopp samtidig.
• Det mangler samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Overbelastning av kurs kan føre til hyppig utkobling av sikringer og redusert driftssikkerhet, og tyder på utilstrekkelig kapasitet på kjøkkenkurs. Tiltak: Det anbefales kontroll av elektriker for vurdering av belastning og kursopplegg, med mulig behov for fordeling av last eller etablering av flere/egne kurser til større apparater.

Tilstandsrapport

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de siste fem årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

El.anlegg er hovedsakelig av eldre årgang. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.



Sikringsskap i fellesarealer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ingen åpenbare avvik registrert.

Branntekniske forhold eldre bygg:

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger/ bygninger som er oppført etter tidligere byggeforskrifter ikke vil tilfredsstille.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Eier sier at sikringer løser seg ut ved bruk av oppvaskmaskin, komfyr og platetopp samtidig.

• Det mangler samsvarserklæring på el.arbeid som er utført i regi av tidligere eier.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket på terrassen har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og ved bruk av møbler eller lignende inntil rekkverket. Tiltak: Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens rekkverkshøyde for eldre konstruksjoner som var lovlige ved oppføringstidspunktet. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det likevel vurderes å forhøye rekkverket dersom terrassen skal oppgraderes.

• Overbelastning av kurs kan føre til hyppig utkobling av sikringer og redusert driftssikkerhet, og tyder på utilstrekkelig kapasitet på kjøkkenkurs. Tiltak: Det anbefales kontroll av elektriker for vurdering av belastning og kursopplegg, med mulig behov for fordeling av last eller etablering av flere/egne kurser til større apparater.

• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

• Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de siste fem årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

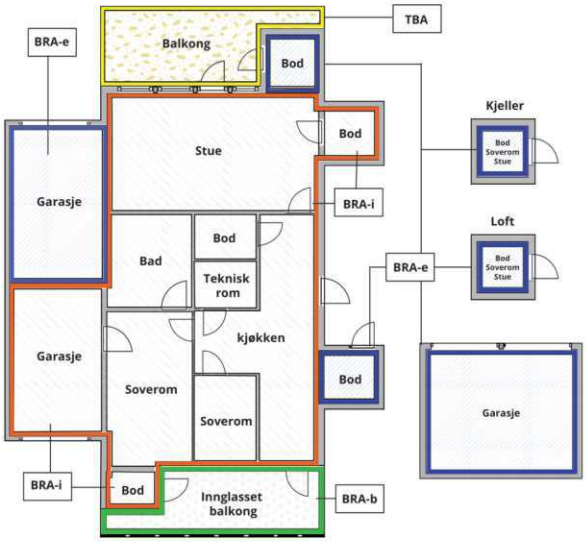
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i terrasseblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		3		3	
3-etg	46			46	14
SUM	**46**	**3**			**14**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Ekstern bod (3,4 m²)	
3-etg	Entré/gang (4,3 m²), bad (4,7 m²), soverom (10 m²), stue (19,8 m²), kjøkken (5,8 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,8 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er 2,50 m.

Ekstern bod.
Leiligheten disponerer en bod i 1-etg på 3,4 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket 4.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Vegg mellom entré/gang og bod er fjernet, og bodens areal er inkludert i entré/gang. Denne endringen er i utgangspunktet søknadspliktig til kommunen.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å sørge for at kjøper får de opplysninger vedkommende har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for handelen, jf. avhendingslova med tilhørende forskrift. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer, bruk og eventuell adgang til utleie, samt forhold knyttet til ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Den bygningssakkyndige skal i sin gjennomgang påpeke åpenbare avvik eller forhold som kan indikere ulovligheter, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Den bygningssakkyndige har imidlertid ikke ansvar for å innhente byggesaksdokumenter, herunder godkjente tegninger, fra kommunen.
For ytterligere detaljer henvises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under de enkelte punkter for nærmere informasjon om oppgraderinger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Darta Madara Vuskane	Eiers samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	122	337		0	141724 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørndalsskogen 173

Hjemmelshaver
Bjørndalsskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
278/Bjørndalsskogen Borettslag	954086747	278	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Adam Loen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
278	100	33 600	*31.12.2025*	249 219	*29.09.2026*

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 6013,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, varmtvann, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Bjørndalsskogen.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og videre mot Sotra/Sund og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og rekkehus.

Kort vei til Thon senter Vestkanten, samt flere dagligvare butikker i gangavstand. Fine turmuligheter med bla Lyderhornsfjellet og Kanadaskogen i området. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Vannkanten, Iskanten, Vadmyra idrettsanlegg, Varden idrettspark, Olsvikhallen mm i området Bergen Vest, samt skoler som Bjørndalsskogen Skole, Kjøkkelvik Skole, Olsvik Skole, Loddefjord Skole, Vadmyra Skole og Godvik Skole. Barnehage i nærområde.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (3370000). Formål: Bolig.
Formål: Bolig. Planid: 3370000.
Planens navn: LAKSEVÅG. DEL AV GNR 22, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ-ÅSHEIM.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 11.11.1971.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div
interne veier, lekeplasser, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Ny asfalt og betongkant på interne veier i borettslaget i 2026.

Parkering:
En garasjeplass i felles garasjeanlegg. Garasjeplass er merket 1-278.
For øvrig er det utendørs gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Mulighet for elbil lading v/garasjeplass. Ladestasjon er montert.
Aneo Mobility har skiftet navn til Joulia etter en fusjon med ladeselskapet Elaway i august 2026.
For mer info om ladeløsning: https://www.joulia.io/no

Martrikkel/ adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 122 og bnr. 337 og har følgende adresser:
- Bjørndalsskogen 1 - 196 (ulike og like nr).

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Bjørndalsskogen Borettslag består av til sammen 386 boenheter fordelt
på 7 blokker, herav 282 blokkleiligheter, samt 104 småhus.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Gang og trappevask utføres av renholdsfirma.
Felles sykkelbod v/inngangsparti.
Laget har eget grendahus "Bjørnehiet" som utleies til beboerne.
Det må søkes styret i borettslaget vedr. husdyrhold.
Styreleder i Brl: Bjørn Schjerven.
Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 954 086 747.
Navn/foretaksnavn: Bjørndalsskogen Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 30.01.1973.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Rehabilitering:
Laget fikk gjennomført rehabilitering av takene på blokkene i 2017/2018.
Laget har utført rehabilitering i 2018-2020 av bl.a. fasader v/terrasser og oppganger.
I 2024 - 2026 ble det gjennomført utskiftning av rør for kaldtvann, varmtvann og sirkulasjon. Alle vannrør til og med stoppekran ble skiftet ut.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i Tryg Forsikring ASA med polisenr 3769163.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.10.2026	Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	06.10.2026	Innhentet via megler/lagret. Dokumenter delvis gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	06.10.2026	Innhentet via megler/lagret. Dokumenter delvis gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
El.spørsmål eier		Besvart pr. tlf.	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Tidligere salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.»*

Bjørndalsskogen 173

Nabolaget Bjørndalsskogen - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hetlevikstraumen borettslag	24 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørndalsskogen Linje 4, 23, 24, 49	8 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 10.5 km
Bergen Flesland	14 min

BARNEHAGER

Sæterdal barnehage (1-5 år) 25 barn	7 min 0.5 km
Espira Eventyrskogen barnehage (0-... 79 barn	19 min 1.4 km
Bjørgedalen barnehage (1-5 år) 64 barn	23 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kjerreidviken	9 min
Kiwi Bjørgeveien	15 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	7 min
Boots apotek Loddefjord	7 min
Vestkanten Vinmonopol	7 min

SPORT

Bjørndalsskogen "binge"	1 min
Bjørndalsskogen skole	9 min
MOVA Bjørge	15 min
SATS Vestkanten	7 min

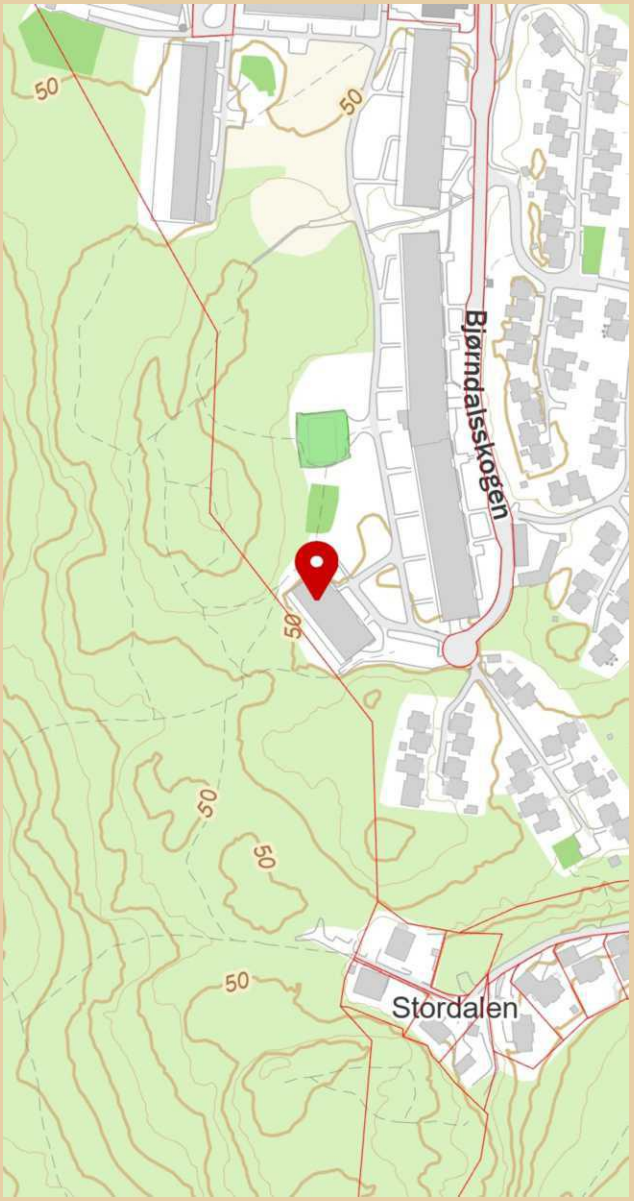
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

enova

Energiattest



Adresse **Bjørndalsskogen 173, 5170 BJØRNDALSTRÆ**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368022**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139726944**
Gårdsnummer **122**	Bruksnummer **337**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **46,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **4,7 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **353,84**

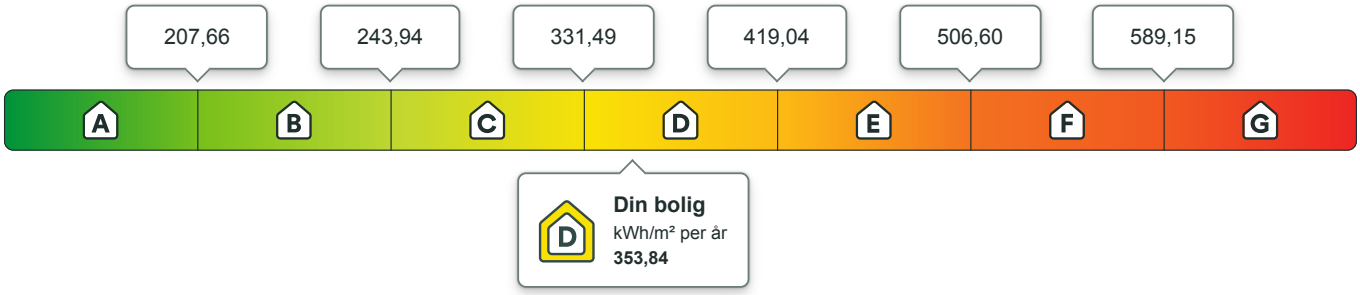
Bjørndalsskogen 173, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
1 596,55	**339,69**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bjørndalsskogen 173, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Bjørndalsskogen 173, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Bjørndalsskogen borettslag

Husordensregler for Bjørndalsskogen borettslag



Bjørndalsskogen borettslag

Bjørndalsskogen 141
5170 Bjørndalstræ

Husordensreglene

Husordensreglene ble siste endret på styremøte 23. august 2023.

Husordensreglene trer i kraft fra og med 1.september 2023.

Bjørndalsskogen borettslag org.nr. 954086747 tilknyttet BOB.

Innhold

Husordensreglene 1

Innledning 4

§ 1 Husordensreglene 4

§ 2 Låsing av gatedører (område 1) 4

§ 3 Ro 4

§ 4 Fellesrom og fellesareal (område 1)..... 4

§ 5 Avfall 5

§ 6 Tørking av tøy 5

§ 7 Bruk av grill 5

§ 8 Fellesplikter 5

§ 9 Parkering 6

§ 10 Motorisert ferdsel i borettslaget 7

§ 11 Dyrehold 7

§ 12 Klage 8

§ 13 Beplantning 8

§ 14 Varmepumper 8

§ 15 Parabolantenne 8

§ 16 Fyrverkeri 8

§ 17 Endring av husordensreglene 8

Innledning

Bjørndalsskogen borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på lagets vedtekter samt andre bestemmelser tatt av borettslaget og kan føre til oppsigelse.
Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Låsing av gatedører (område 1)

Gatedørene i terrasseblokkene skal være låst kl. 19:00.

§ 3 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på utendørs fellesområder.
Mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være ro i bygningene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan bare utføres i tiden:
Mandag til fredag fra kl. 08:00 til 19:00
Lørdag fra kl.10:00 til 16:00
Søndager og helligdager er det ikke tillatt med arbeid som skaper støy.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen skal naboene varsles i god tid på forhånd.

§ 4 Fellesrom og fellesareal (område 1)

Trappeoppgang

Trappeoppgangen er rømningsvei ved brann og skal til vær en tid være fri for alle typer løse gjenstander som for eksempel barnevogner, sykler, benker, sko stativ, bilder m.m.

Sykkel bod
I sykkel bod skal det ikke stå annet en sykkel og barnevogn.
Styret kan, dersom de finner det hensiktsmessig, gi dispensasjon fra bestemmelsene i § 4.

§ 5 Avfall

Avfallskonteinere (til blokkene) og avfallsbeholdere (til småhusene) er kun beregnet til husholdningsavfall.
Poser med avfall skal være godt knytt igjen.
Glass, metallemballasje, papir og kartong skal sorteres ut og kastes i egne beholdere ved store gjesteparkeringen.
Det skal ikke settes avfall utenfor avfallskonteinere/avfallsbeholdere/bosspann i borettslaget.
Husholdningsavfall skal ikke kastes i bosspann som står utplassert i borettslagets grøntområde.
Brannfarlig avfall, miljøgifter og farlige gjenstander skal leveres som spesialavfall.
Beboerne plikter å holde det ryddig og rent rundt avfallskonteinere/ avfallsbeholdere/bosspann.

Småhus (område 2, 3 og 4)
Avfallsbeholdere skal ikke rulles ut før tidligst kvelden før tømming og skal fjernes samme dag som de blir tømt.

§ 6 Tørking av tøy

Tørk av tøy m.m. kan foregå på terrassen, men må henges lavt slik at det ikke er synlig fra uteområdet.

Banking av matter, løpere o.l. fra terrasse eller vindu i terrasseblokkene skal ikke forekomme.

§ 7 Bruk av grill

Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill i på altaner i borettslaget.

§ 8 Fellesplikter

Renholds uke terrasseblokkene (område 1)
Turnus for renholds uken settes opp av oppgangstillitsvalgt.

Kosting, spyling, raking av løv, snømåking (til kjørbar vei) og strøing, tømming av bosskorg m.m. rundt inngangspartier på for- og bakside.

Holde orden i bossrommet. Kjøre ut bosscontainer dersom dette er nødvendig. Bosscontainer skal ikke trilles ut før tidligst kvelden før tømming og fjernes samme dag etter tømming.
Andelseiere har plikt til å sørge for at avløp fra altaner og terrasser holdes rent og åpent.

Renholds uke småhus (område 2, 3 og 4)
Småhusbeboerne plikter til enhver tid å holde det rent rundt husene og hver andelseier skal måke snø, koste, spyle og holde det rent i gangveiene utenfor sitt hus og i sin hage.
Andelseiere har plikt til å sørge for at avløp fra altaner og terrasser holdes rent og åpent.

§ 9 Parkering

Parkering skal foregå i garasjeanlegg, carport eller på utendørs, oppmerkede parkeringsplasser. Det er ikke tillat å benytte garasjeanlegg, carport, beboerparkering eller gangvei til reparasjoner, overhaling, vasking eller annet vedlikehold av kjøretøy.
Andelseier har rett til å disponere én parkeringsplass. Borettslaget tildeler en plass til andelseier.
Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker/rekvisita, verktøy, møbler, esker eller dekk/hjul i garasjeanlegget.
Røyking, bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag er ikke tillat i garasjeanlegget.
Borettslagets utendørs parkeringsområder er skiltet og kan benyttes etter regelverk opplyst på skilt og på borettslagets hjemmeside.
Ulovlig parkerte eller feilparkerte biler kan bli fjernet på eierens bekostning, eller blir bøtelagt av parkeringsfirma som borettslaget har avtale med. Dette gjelder også tilhengere og annet som er parkert på gress ol.

Leie av parkeringsmulighet på parkeringsområdene utendørs:
Andelseiere kan inngå leieavtale for inntil 2 ekstra kjøretøy, etter gjeldende regler. Dette gjelder parkeringsrett på borettslagets skiltede parkeringsområde ved innkjørselen til borettslaget. OBS: Retten omfatter IKKE fast plass, men mulighet til å parkere på skiltet område. Dersom det er flere som ønsker å leie enn det er plasser, vil den som står først på venteliste får plass til 1 ekstra parkeringsplass.

Utleie av flere ekstra plasser pr andelseier skjer kun ved ledig kapasitet utover dette.
Styret beslutter leiebeløp og leievilkår, og dette kan reguleres en gang årlig.
Avtaler med månedsleie på uteparkering kan kun benyttes av og registreres på

registrerte andelseiere/beboere i borettslaget. Det er mulig å registrere flere biler på én månedsleieavtale, men kun 1 av bilene i avtalen kan stå parkert av gangen. Det er alltid andelseier/registrert beboer som har inngått månedsleieavtale som står ansvarlig for feilparkering av kjøretøyene som registreres i avtalen. Dette gjelder uansett formelt eierskap av bilen.

§ 10 Motorisert ferdsel i borettslaget

Det er forbudt å ferdes med MC og motorkjøretøy på gangveier rundt terrasseblokkene (område 1) og tilkomstveiene til småhus (område 2, 3 og 4).
Unntak:

- varelevering
- nødetater
- kjøring av bevegelseshemmede
- boss-tømming

Styret kan, dersom de finner det hensiktsmessig, gi dispensasjon fra bestemmelser i § 10.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt med hunde- og kattehold i borettslaget. Når beboer anskaffer hund eller katt skal det sendes melding til styret. Styret skal gi skriftlig samtykke på hunde- og kattehold. Hunden eller katten må ikke være til sjenanse for beboere eller andre.

Det er båndtvang på lagets eiendom hele året.
Lufting av hund må ikke skje på lagets lekeplasser, eller i nærheten av disse samt i eller i nærheten av ball-bingen. Dersom hunden etterlater seg ekskrementer på lagets område er hundeeier ansvarlig for at dette blir fjernet fra området.

Dersom ikke lagets husordensregler på dyrehold blir fulgt kan styret forlang at hunden eller katten blir fjernet.

§ 12 Klage

Alle klager til styret skal være skriftlig. Klagen skal sendes til servicekontoret. Klagen sendes på e-post eller brev til Bjørndalsskogen borettslag (SMS er ikke gyldig klage). Klagen må være begrunnet og undertegnet for at styret skal behandle klagen.
Servicekontoret og styret kan være behjelpelig med å skrive klagen dersom klager ikke selv kan skrive klagen

§ 13 Beplantning

Styret skal godkjenne planting av trær, busker m.m. på felles områder.
Det er ikke tillat å ha busker/træ som er høyere enn 60 cm i terrassekassen i blokkene (område 1). For de som bor i første etasje i blokkene er det ikke tillat med busker/træ som er høyere enn 1 m.

Trær, busker m.m. må ikke være til skade for lagets bygninger og eiendom.

§ 14 Varmepumper

Det er etter godkjent søknad til styret tillatt å installere varmepumper i borettslaget.
Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
Ved utskiftning av varmepumpe skal det sendes melding til styret.

§ 15 Parabolantenne

Styret kan etter søknad godkjenne montering av parabolantenne på terrassen som ikke er synlig fra uteområdet.
Parabolantennen må ikke være til sjenanse for andre beboere. Dersom reglene i § 15 ikke blir fulgt, kan styret kreve antennen fjernet.

§ 16 Fyrverkeri

Det er kun tillatt å bruke fyrverkeri ved/rundt flaggstangen i område 1.
Fyrverkeriet må ikke være til fare eller sjenanse for beboere, dyr, bygninger, lekeplasser m.m.

§ 17 Endring av husordensreglene

Styret har rett til å endre husordensreglementet når styret finner det hensiktsmessig.

Loen, Adam
BJØRNDALSSKOGEN 173, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Vår ref.: 0446-1-278
Dato: 29.09.2026

Deres henvendelse av 29.09.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 278 i Bjørndalsskogen Borettslag (446) er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Bjørndalsskogen Borettslag (446)
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	954086747
Seksjons-/andelsnr.:	278
Seksjons-/andelseier:	Loen, Adam
Adresse:	BJØRNDALSSKOGEN 173, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Forsikring

Tryg Forsikring	3769163

Fellesutgifter:

Renhold/Boss	137,00	Månedlig
Kabel-tv og internett	474,00	Månedlig
Felleskostnader	5 402,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	6 013,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95217445168
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken, Rehab. fasader, oppganger og tak.
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	110 128,03
Total saldo lån:	42 478 904,00
Innfrielsesdato:	30.06.2039

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95217499403
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken, Vedlikeh. oppganger og fasader.
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	75 039,18
Total saldo lån:	28 944 336,00
Innfrielsesdato:	30.06.2050

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	95217634815
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken 815
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	64 051,86
Total saldo lån:	24 706 269,00
Innfrielsesdato:	30.12.2049

Fellesgjeld pr. 29.09.2026: 249 219,07

Total fellesgjeld for Bjørndalsskogen Borettslag (446) pr. 29.09.2026: 96 129 509,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Bjørn Schjerven
Styrets e-post: kontakt@bjorndalsskogen.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025 253 902

Andel formue pr 31.12.2025 33 600

Bygning/eiendom
Byggeår 1976
Gårds-/bruksnr: 122/337

Særskilte opplysninger
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Styregodkjenning i forbindelse med eierskifte skal sendes på mail til kontakt@bjorndalsskogen.com for signering.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Arbeid med utskifting av rør for kaldt vann, varmtvann og sirkulasjon er startet, alle vannrør til og med stoppekran vil bli skiftet ut. Forventet kostnad for dette arbeidet er i overkant av 26,1 mill. Styret ønsker å dekke noen av kostnadene med arbeidene av oppsparte midler, men det meste blir finansiert ved låneopptak. Lånet er nå tatt ut i sin helhet og er fordelt som fellesgjeld på alle andelene. Det er også sannsynlig at det vil bli gjennomført rørfornying av bunnledninger i et eget prosjekt noe senere, men her er det ikke gjort noen vedtak eller opplyst noen kostnadsberegninger enda. For mer informasjon kan styret kontaktes. Styret har bestilt utarbeidelse av en større vedlikeholdsplan for å kunne planlegge langsiktig vedlikehold av bygningsmassen i laget, arbeidet med vedlikeholdsplanen er startet.

Alle har garasjeplass. Det er også mulig å få leie en parkeringsplass ute som det betales leie for, disse plassene vil bli utdelt etter liste når plasser blir ledig. For informasjon om venteliste og priser kan styret kontaktes.

Elektrisk oppvarming. Varmtvann inkl. i felleskostnader.

Katt/hundehold må godkjennes av borettslagets styre, søknad sendes på eget skjema.

Egen vaktmester i borettslaget og service kontor med kontoransatt.

Laget har i 2019/2020 gjennomført rehabilitering av bl.a. fasader på altansiden, alle oppganger og nye dører til leilighetene med ny kodelås. I 2025/2026 gjennomføres det utskifting av rør for kaldt vann, varmtvann og sirkulasjon, alle vannrør til og med stoppekran blir skiftet ut.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av

felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

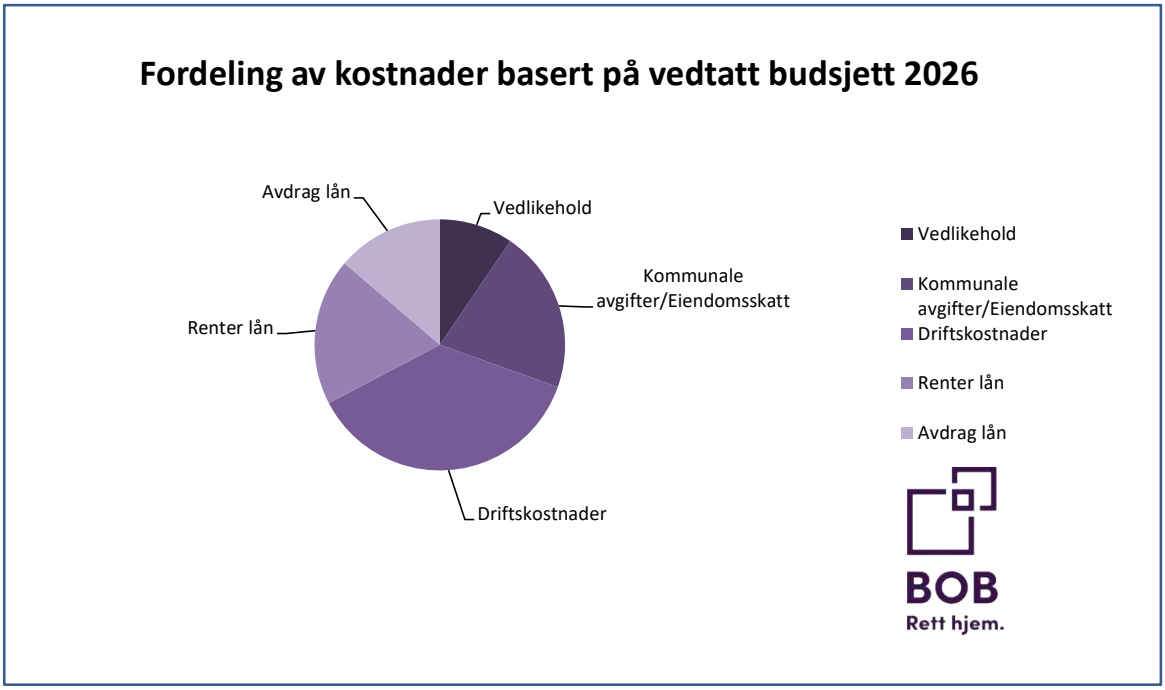
Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

Boligselskapets navn	446	BJØRNDALSSKOGEN 1 BORETTSLAG (0446)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	2 440 000	9 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	5 359 000	19 %
Driftskostnader	9 455 000	34 %
Renter lån	4 844 000	18 %
Avdrag lån	3 523 000	13 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	1 863 000	7 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	27 484 000	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2026

Vedtekter

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

for Bjørndalsskogen borettslag org nr 954086747 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Bjørndalsskogen 141 i Bergen kommune

1-3 Forretningsførsel

Forretningsfører er Bergen og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

12. Dugnadsarbeid

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

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

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

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

13 Parkering

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

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

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

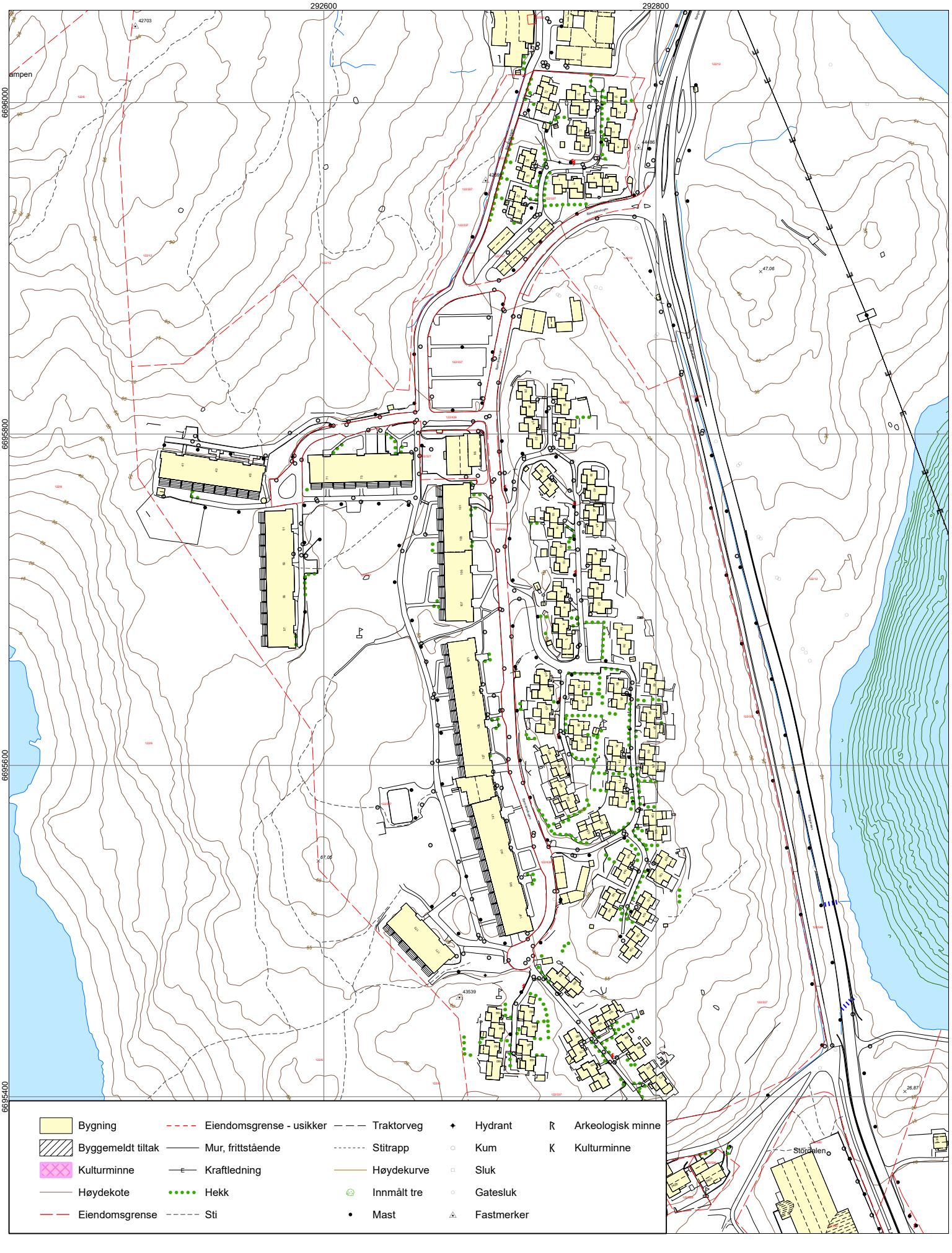
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A3: 1:2 000
Dato: 29.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 122/337/0/0
Adresse: Bjørndalsskogen 173 m.fl.

N



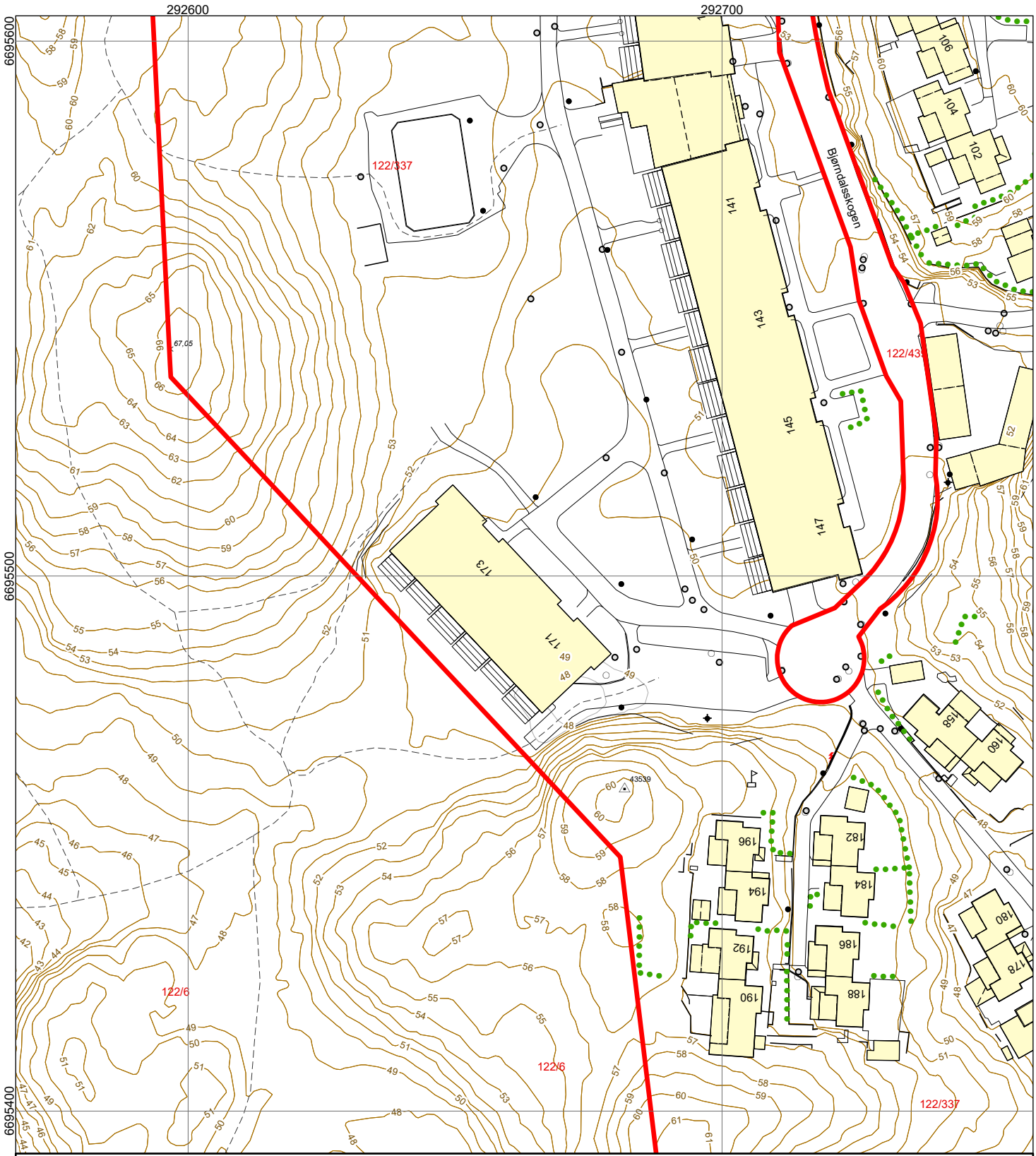
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 29.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 122/337/0/0
Adresse: Bjørndalsskogen 173 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

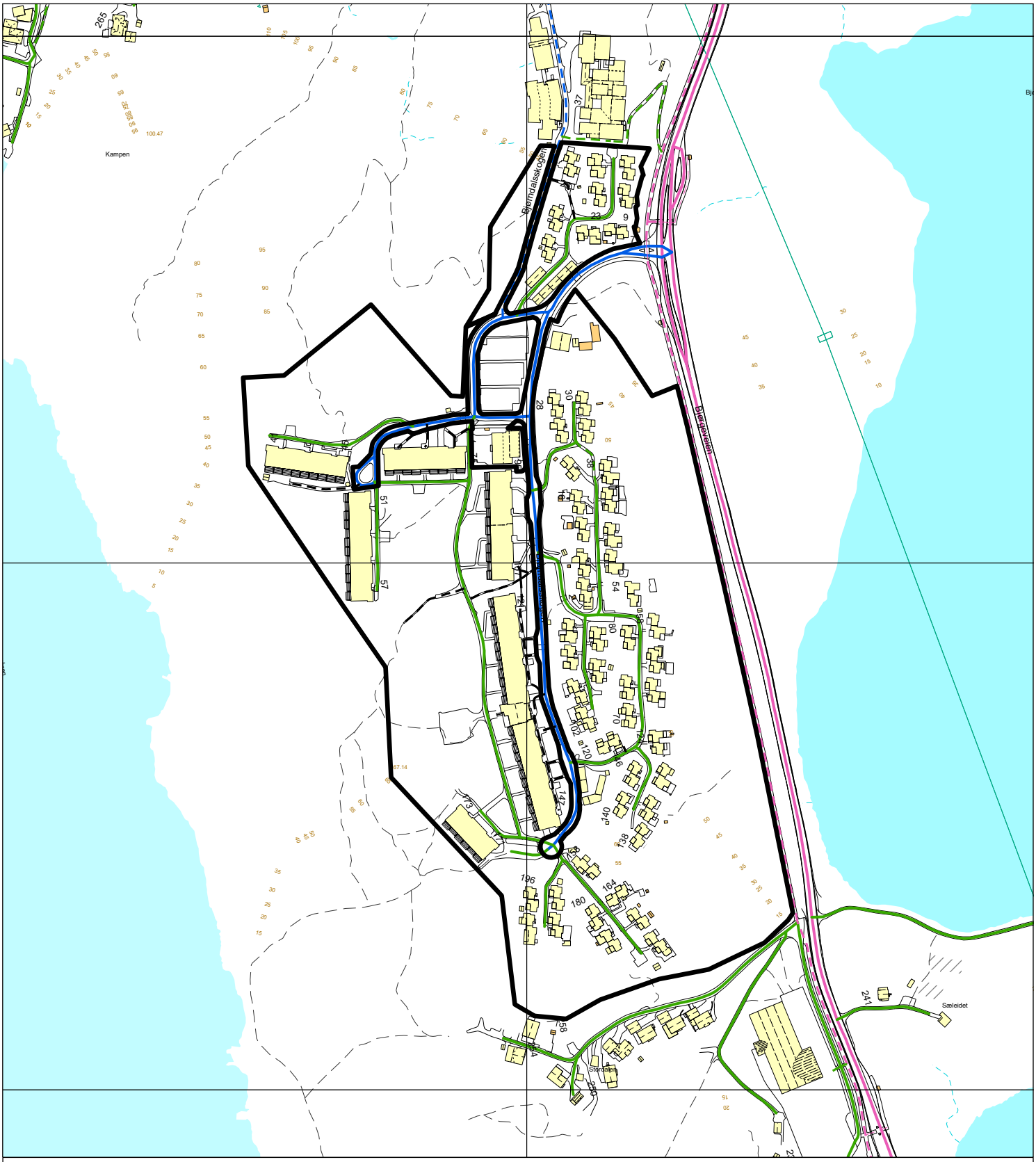
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 29.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 122/337/0/0
Adresse: Bjørndalsskogen 173 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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 122/337/0/0
Utlistet 29. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260263990	Grunneiendom	0	Ja	128 851,1 m²	Sikker	-	Ja
260263774	Grunneiendom	0	Nei	7 507,9 m²	Sikker	-	Ja
260263694	Grunneiendom	0	Nei	2 724,9 m²	Sikker	-	Ja
260264123	Grunneiendom	0	Nei	2 638,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner over grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		41,6 %
19520000	34	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2019	200704196	17,3 %
3400000	30	LAKSEVÅG. BJØRNDAL FELTENE D8/D9	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.01.1975		11,6 %
3510000	30	LAKSEVÅG. SÆTERDAL-STORDAL, BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.10.1976		7,8 %
3400000	30	LAKSEVÅG. BJØRNDAL FELTENE D8/D9	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.01.1975		6,9 %
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		5,7 %
4730000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, SÆTERDAL - STORDAL OMRÅDE D 11	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.1977		5,0 %
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		1,9 %
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		1,9 %
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		0,3 %
19520000	34	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2019	200704196	< 0,1 % (2638,2 m²)
4630200	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122 BNR 590, BJØRGE, KJERREIDVIKEN, FORRETNINGSOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2005	200312988	< 0,1 % (2638,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19520000	3040 - Friområde	13,9 %
19520000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,2 %
19520000	2017 - Sykkelveg, -felt	0,9 %
19520000	2012 - Gate med fortau	0,3 %
19520000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (6,0 m²)
4630200	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (1,4 m²)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19520000	91 - Anlegg- og riggomr.	13,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3370402	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 17 OG 23, STORDAL - BJØRGEVEIEN	199806993	26.03.1999
4630001	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 586-589, STORDALEN, TJÆREVIKEN	200209749	02.12.2002
3370002	31	LAKSEVÅG. GNR 122, SÆTERDAL/STORDAL		18.03.1974
3370004	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 12, BJØRNDALSSKOGEN SKOLE	200111246	19.03.2002
3370004	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 12, BJØRNDALSSKOGEN SKOLE	200111246	19.03.2002

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	79,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	21,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	2,1 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpSikringSone	H190_1	M1 Haakonsvern og Knappen	51,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_13	Haakonsvern skytefelt - gul sone	57,1 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	33,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	4,7 %
65270000	KpStøySone	H210_10	Haakonsvern skytefelt - rød sone	1,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
66480000	35	FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 22 BNR 6 MFL., BJØRGEVEIEN	3	202220593
4630000	30	FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. TJÆREVIKEN	3	-
15680000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 124, 125 OG 126, BJØRNDALSPOLLEN/HAAKONSVERN	3	200506590

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 29. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

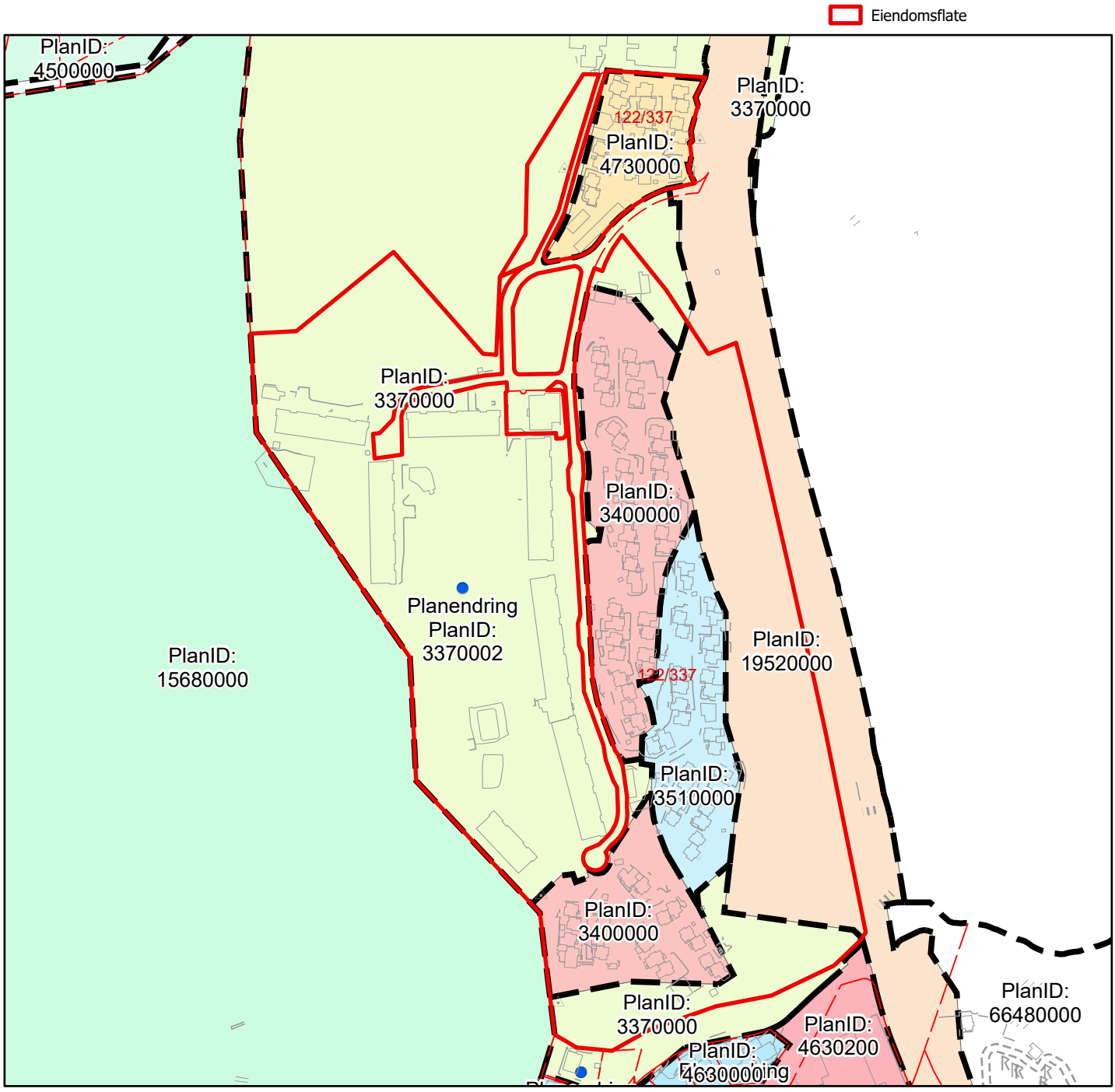
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0
Dato: 29.09.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 173 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): 3370000,19520000,4730000,4630200,15680000,3510000,3400000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

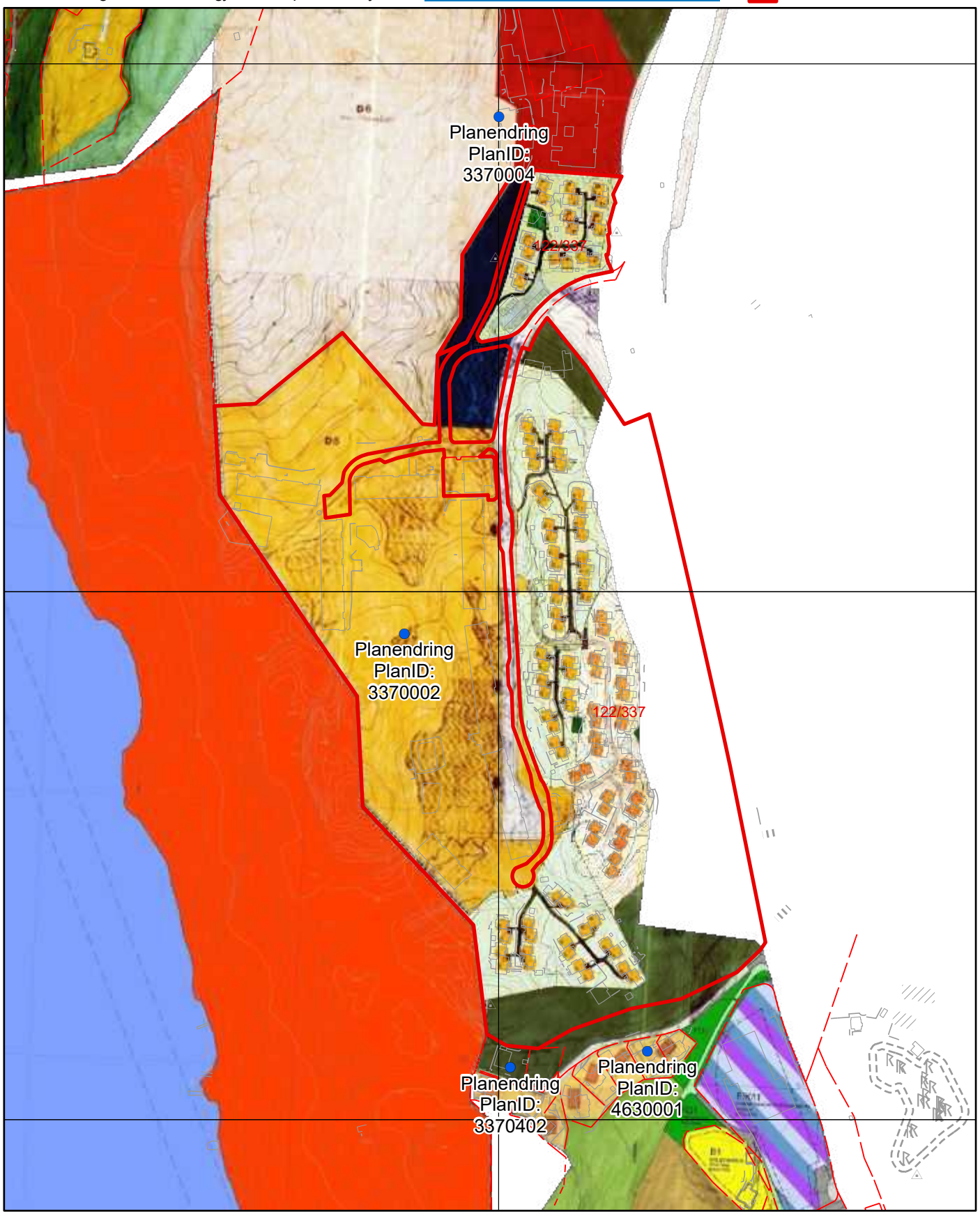
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0
Dato: 29.09.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 173 m.fl.

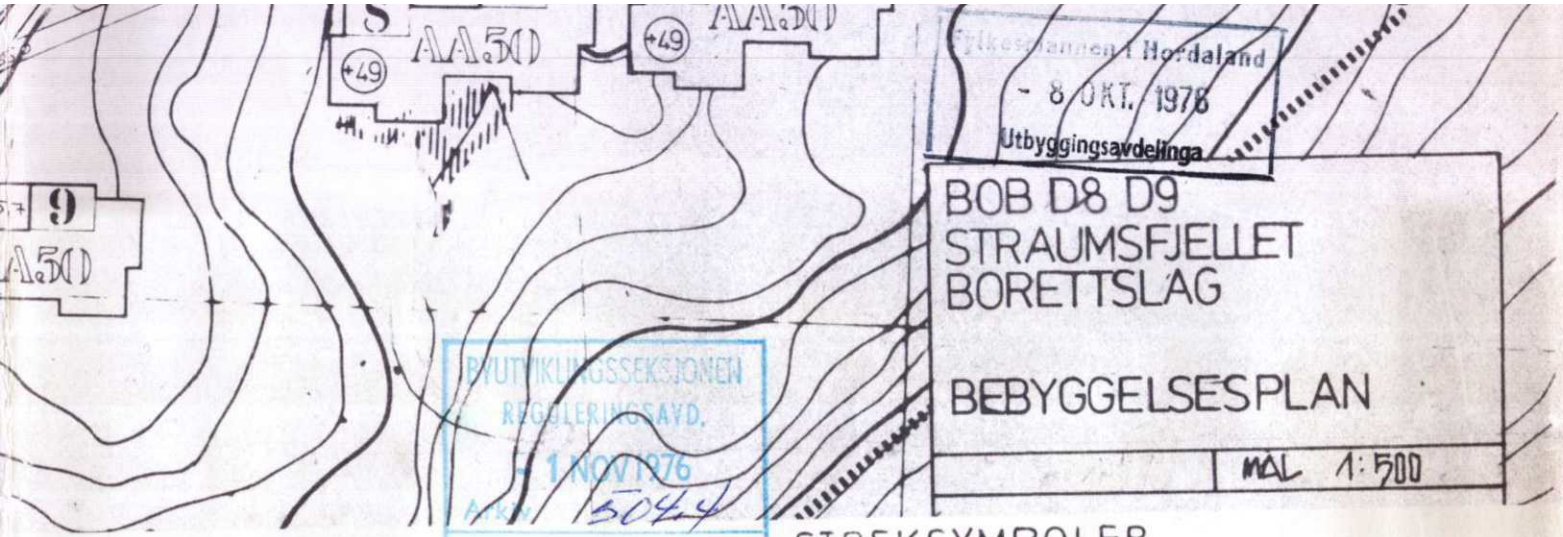
N

PlanID(er): 3370000,19520000,4730000,4630200,15680000,3510000,3400000

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

Eiendomsflate





Fylkesplanen i Hordaland
- 8 OKT. 1976
Utbyggingsavdelinga

BOB D8 D9 STRAUMSFJELLET BORETTSLAG

BEBYGGELSESPLAN

MÅL 1:500

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

TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER

- Boliger

ANDRE BESTEMMELSER

- Felles parkeringsplass
- Felles gangveg
- Felles lekeplass

STREKSYMBOLER

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

0 10 20 30 m.

R. 4.351.00.00

SÆTERDAL - STORDAL. FELT D8/ D9. LAKSEVÅG.

Forslag til utvidet bebyggelsespl.

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

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

N

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

Olav Kvam

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

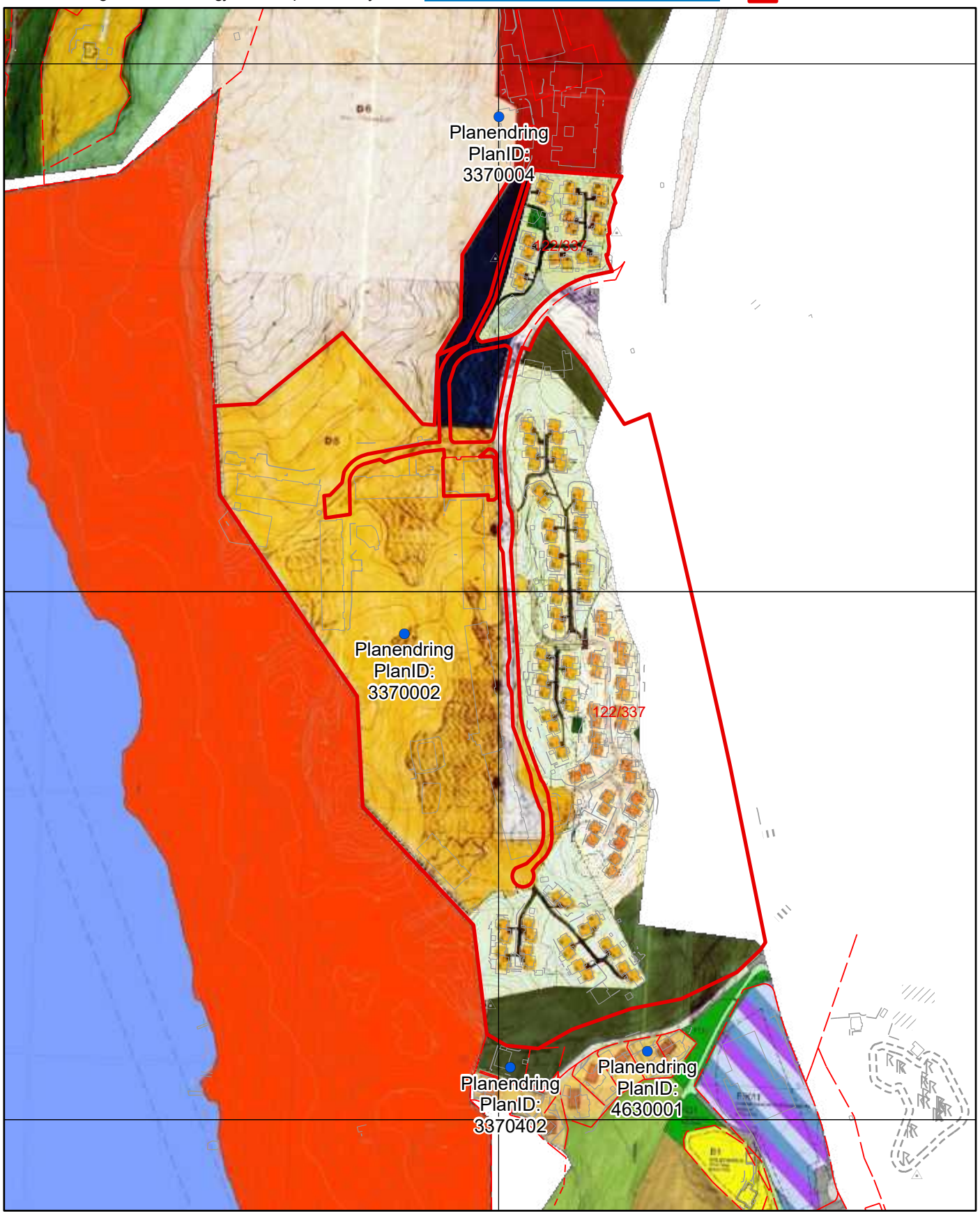
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0
Dato: 29.09.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 173 m.fl.

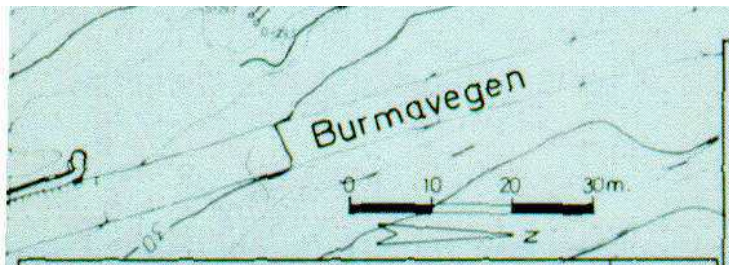
N

PlanID(er): 3370000,19520000,4730000,4630200,15680000,3510000,3400000

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

Eiendomsflate





SÆTERDAL-STORDAL. FELT D 11
DEL AV G.NR. 22 LAKSEVÅG.
Bebyggelsesplan/endret regulering

Plan.nr. U.R.
Tegn. RS
Dato
Mål: 1 500
Arkiv nr. 61 56
Tegn. nr.
Rev.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 18. mars 1977.

TEGNFORKLARING

Byggeområder
- boliger

Andre bestemmelser
- felles parkeringsplass
- felles gangveg
- felles lekeplass

Diverse
- Eksisterede bebyggelse som bortreguleres
- Planens begrensning
- Byggegrense
- Vertikaldelt 2 etg. hus

Rd. 473

REVIDERT

BOB D 11
BEBYGGELSESPLAN
STORDALSKOGEN

MÅL 1:500 | DATO 27.10.76 | TEGN. JN

TEGNING NR.

002

ULF ROSTOEN
ARKITEKT MNAL

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

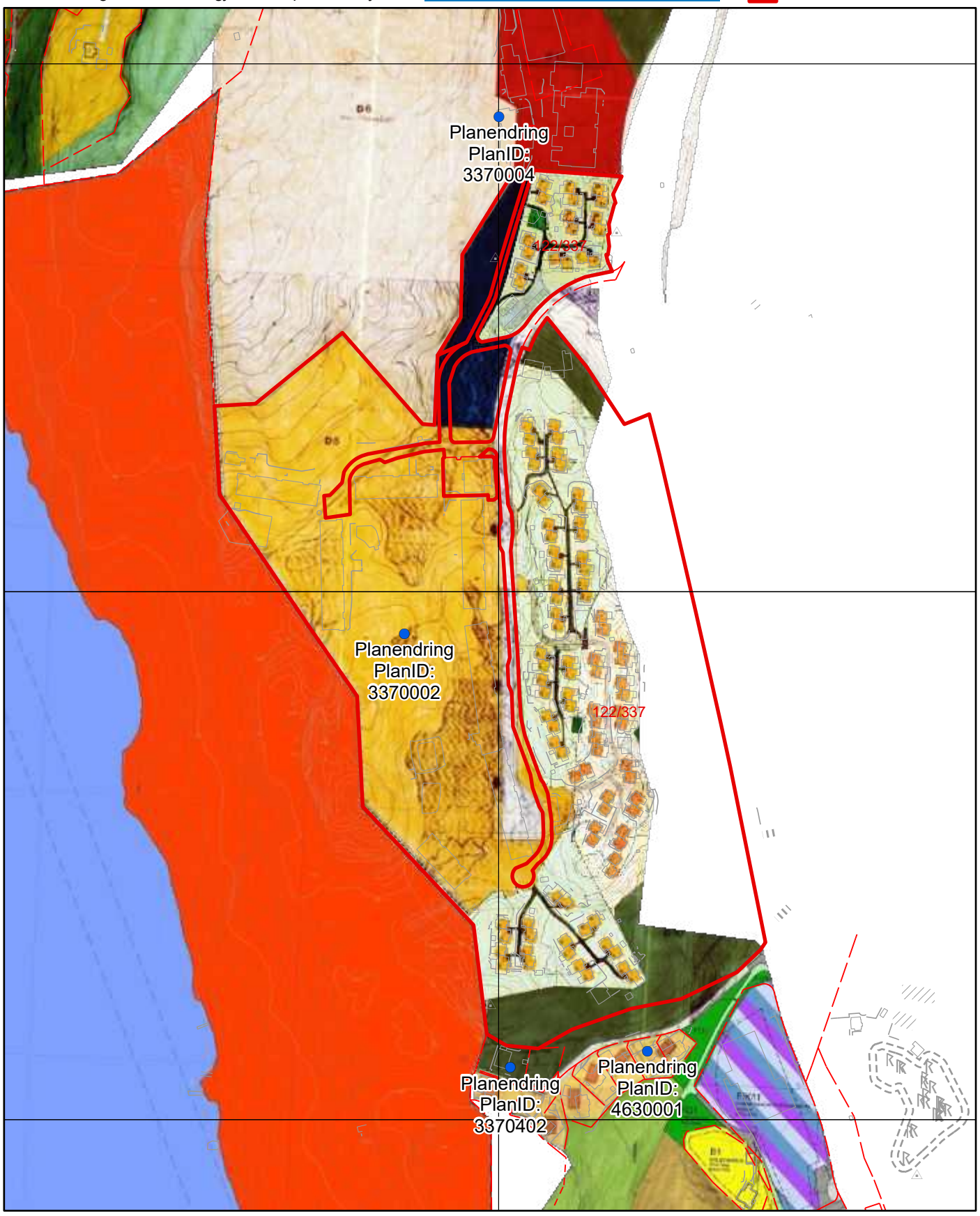
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0
Dato: 29.09.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 173 m.fl.

N

PlanID(er): 3370000,19520000,4730000,4630200,15680000,3510000,3400000

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

Eiendomsflate



BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNINGER, M.M.

SPESIALOMRÅDE (friluft)

TRAFIKKOMRÅDE

FRIOMRÅDE

PLANENS BEGRENSNING

REGULERINGS-LINJE

BYGGEGRENSE

KJØREBANEBR.
PLANERINGSBR.
REGULERINGS-BREDDE

m. fortau - u. fortau

KRAFTLEDNING (planlagt)

FELLES INNKJØRSEL TIL BYGGEOMRÅDE

BEGRENSNINGSLINJE NEDSLAGSFELT TIL STORDALSVATNET

NORD

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
11 FEB 1974
Arkiv 524
Saksb.

Bilag B.5

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

REV.	ANT. REVIDERINGEN GJELDER	DATO	SIGN.

REGULERINGSPLAN FOR

SÆTERDAL - STORDAL i LAKSEVÅG KOMMUNE

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

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

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

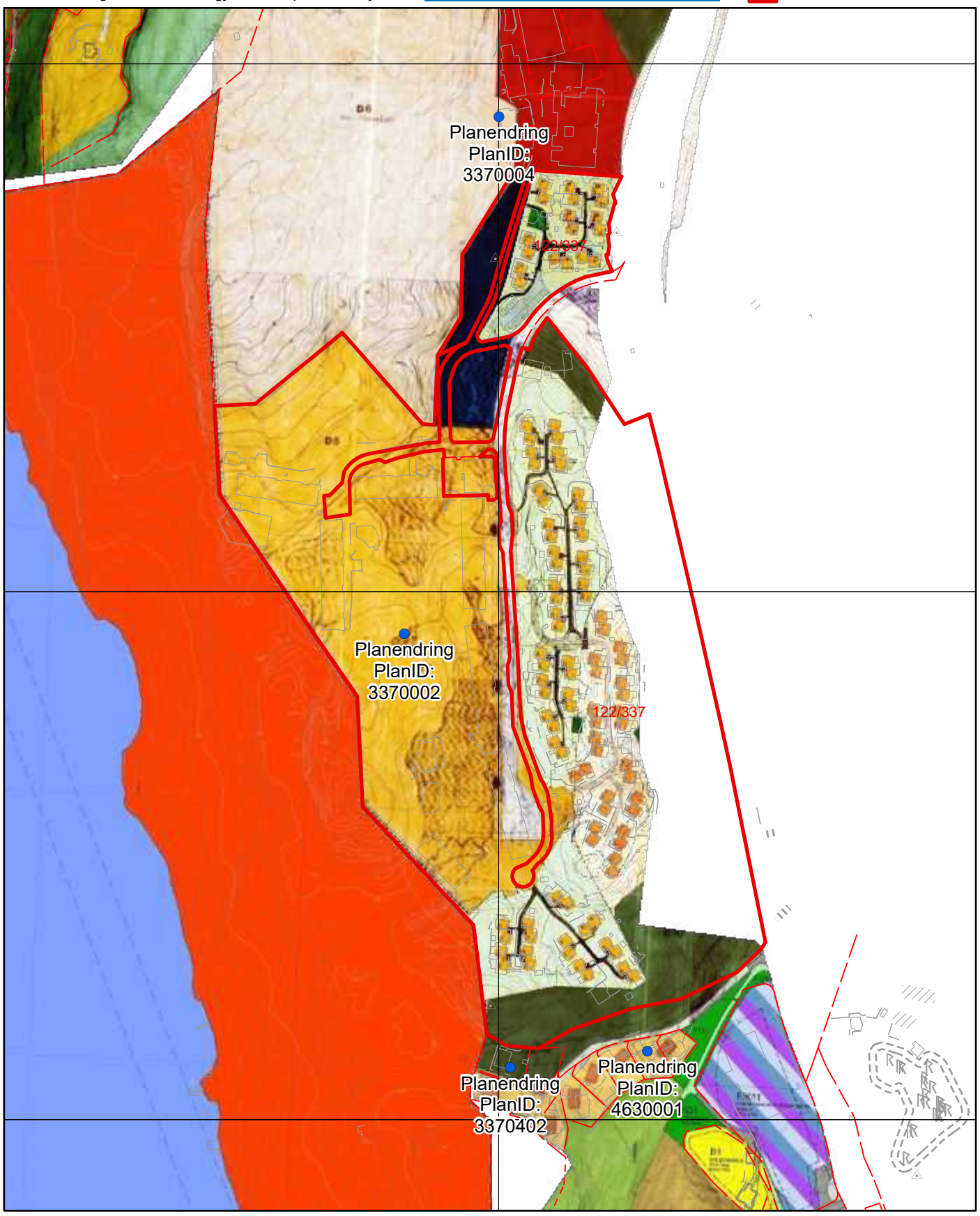
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0
Dato: 29.09.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 173 m.fl.

N

PlanID(er): 3370000,19520000,4730000,4630200,15680000,3510000,3400000

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

Eiendomsflate



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
13 FEB 1975
Arkiv 504.3
Saksb. Mørkved

FYLKESMANNEN I HORDALAND
UTBYGGINGSAVDELINGA
02868 - 4.11.74
SAKSB. | ARKIV

R.4.340.00.00

Bilag 2

Planens begrensningslinje

Byggeområde for boliger
Konsentrert småhusbebyggelse

Trafikkområder:
Felles adkomstvei
Felles gangvei

N

SÆTERDAL STORDAL
Forslag til bebyggelsesplan
Felt D8-D9.

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Olav Nesse
sign.

	Mål: 1:500		Plan. L.M.
			Tegn.
			Dato 14-2-74
	Arkiv nr. L 2	Tegn. nr. G 38	Rev.

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

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

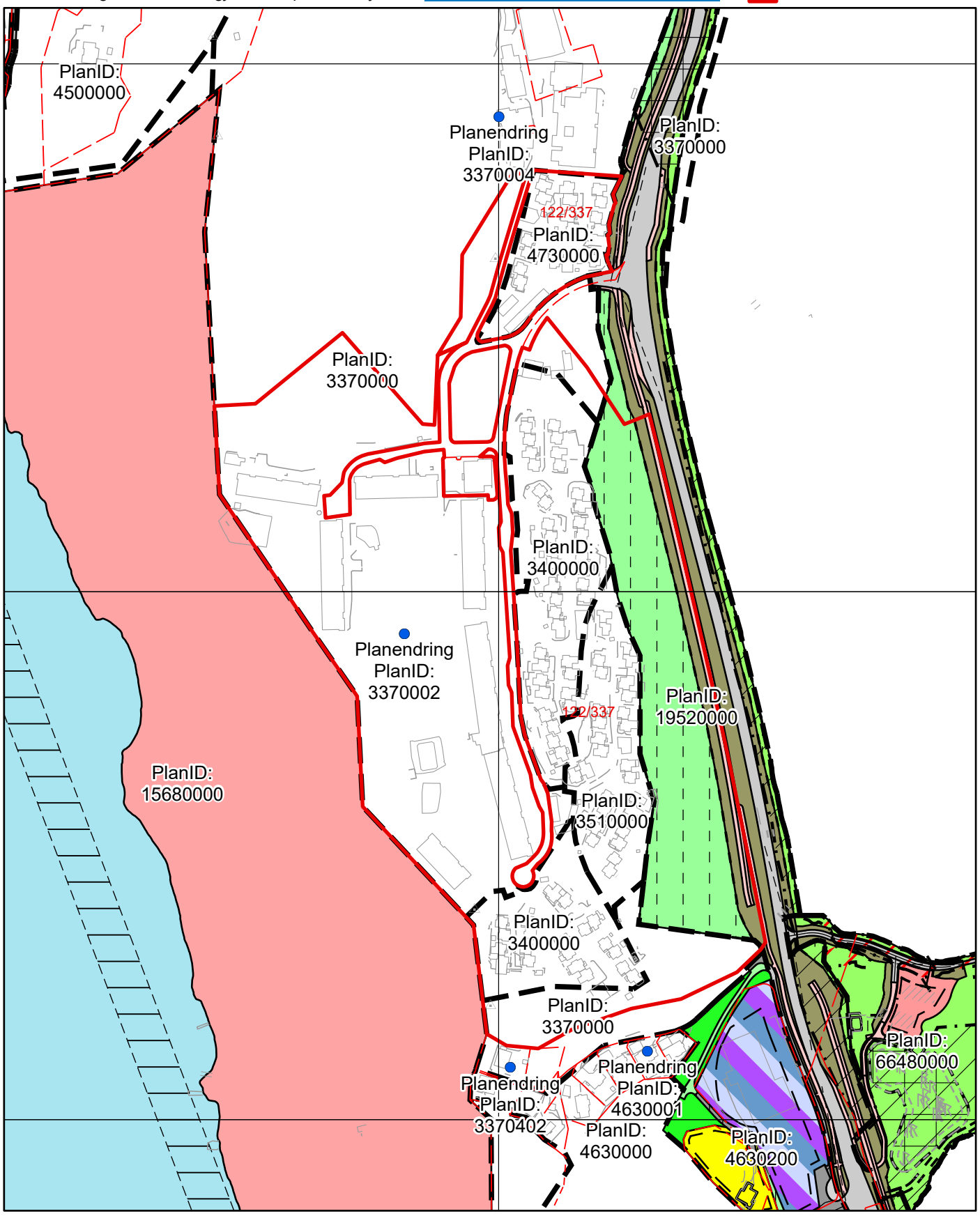
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0
Dato: 29.09.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 173 m.fl.

N

PlanID(er): 3370000,19520000,4730000,4630200,15680000,3510000,3400000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

641 - Restriksjonsområde flyplass

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Turveg

Privat vei

Parkbelte i industristrøk

Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret

Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø

Felles avkjørsel

Forretning / Kontor / Industri

Arealformål PBL §12-5

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

1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

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

5130 - Friluftsformål

Reguleringsplan over grunnen

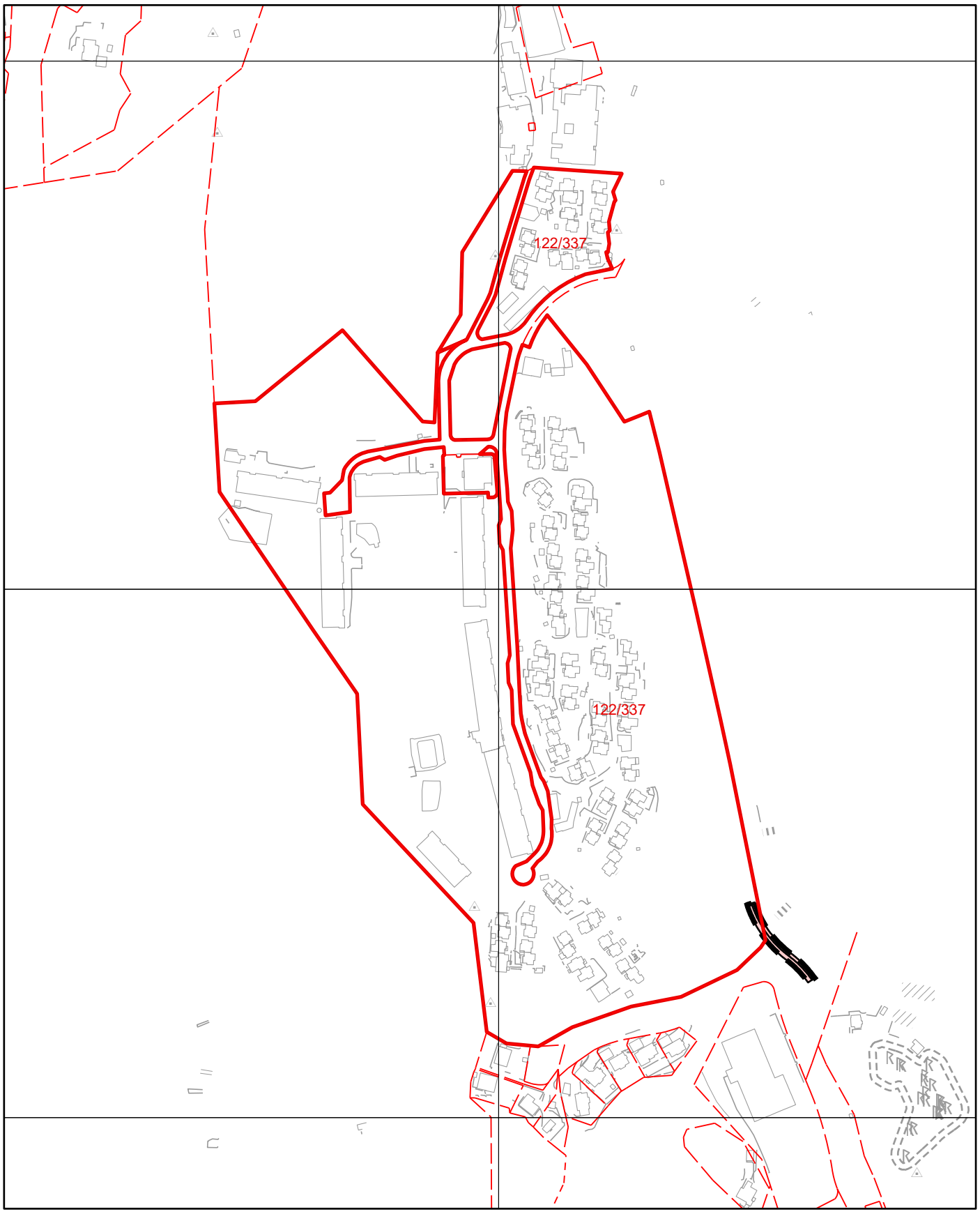
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk:1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0
Dato: 29.09.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 173 m.fl.

N

PlanID(er): 19520000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Plangrense



Reguleringsplanomriss

Formålsgrense



Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

2012 - Gate med fortau

2017 - Sykkelveg, -felt

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

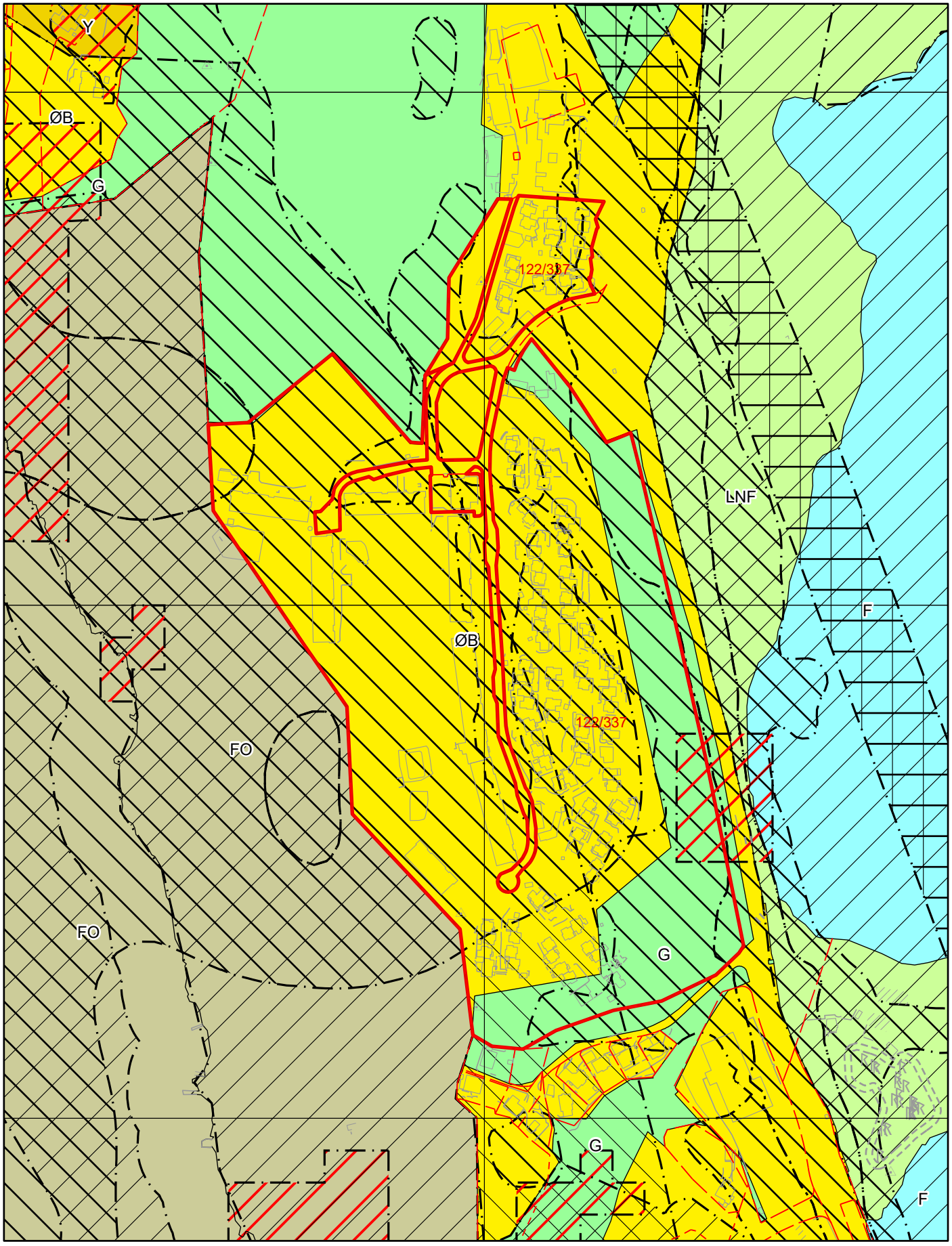
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 29.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0
Adresse: Bjørndalsskogen 173 m.fl.

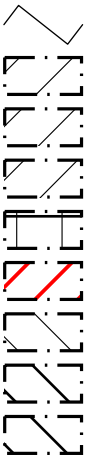
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn landskap

Angitthensyn naturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Forsvaret

LNF

Friluftsområder

4504

Stordalen Borettslag
v/Bergen og Omegn Boligbyggelag
Fjøsangerveien 39
5000 BERGEN.

AH/bj
Arkiv 503.1

6.10.1975.

LAKSEVÅG. G.NR. 22, P.A. B.NR. 12, BJØRNDALSSKOGEN 171, 173, BOLIGBLOKK 1.

Etter Deres anmodning har vi besiktiget ovennevnte nybygg med henblikk på midlertidig brukstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 99, punkt 2 og 3 er der intet til hinder for at ovennevnte nybygg kan tas i bruk.

De punkter som må påpekes er følgende:

1. Stige må anskaffes for inspeksjon av tak.
2. Kanter på altanreposer, gavelvegger og utvendige murer må flikkes og overpusses.
3. Terrenget rundt bygget må få fall utover fra grunnmur på minimum 1:50.
4. Anleggsseksjonen v/driftsavdelingen's merknader om mangler, som følger vedlagt, må omgående rettes på, og som det fremgår her fikk rørlegger en frist til 1.9. d.å. Det må omgående sørges for at rørlegger sammen med Anleggsseksjonens's folk foretar ferdig besiktigelse.
5. Brannvesenet har følgende merknader:
   1) Boddører i 1. etasje må innvendig forsterkes med tennvernende kledning minst A 30, alternativt skiftes ut med brannherdig dør B 30.
   2) Veggene ved bodene skal være ubrennbare og tette helt til tak.
   3) Trykknapp for røykluke i trapperommene skal merkes "Røykluke".

Det her anførte må være utført innen 3 mnd. fra d.d. med underretning til bygningsmyndighetene.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Alf Hennes

Alf Hennes
avd.ing.

1 vedlegg.

M. 4511

Stordalen Borettslag
v/Bergen og Omegn Boligbyggelag
Fjøsangerveien 39
5000 BERGEN.

AH/bj
Arkiv 503.1

6.10.1975.

LAKSEVÅG. G.NR. 22, P.A. B.NR. 12, BJØRNDALSSKOGEN.
TILFLUKTSROMMET MELLOM BLOKK 2 OG 3.

Etter Deres anmodning har vi besiktiget ovennevnte nybygg med henblikk på midlertidig brukstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 99 punkt 2 og 3 er der intet til hinder for at ovennevnte nybygg kan tas i bruk.

De punkter som må påpekes er følgende:

1. Fasade mot øst, ved inngang, må flikkes og pusses.

2. Sivilforsvarets merknader til mangler, som følger vedlagt, må etterkommes.

Det her anførte må være utført innen 3 mnd. fra d.d med underretning til bygningsmyndighetene.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Alf Hennes
avd.ing.

1 vedlegg.

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

TEKNISK ENTREPRENØR VEST AS
Midtunhaugen 13A
5224 NESTTUN
Erik Aschjem

Vår referanse: BYGG-2024/17037-17
Saksbehandler: Rolf Jerman Bertheussen
Dato: 05.05.2026

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 122 Bnr 337
Adresse	:	Bjørndalsskogen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 80, 94, 96, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 112, 114, 116, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170, 171, 172, 173, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, 196
Tiltakshaver	:	BJØRNDALSSKOGEN BORETTSLAG
Tiltaket		Skifte av eksisterende stigeledninger m.m.
Tiltakshaver	:	BJØRNDALSSKOGEN BORETTSLAG

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 04.05.2026 og tillatelse datert 13.11.2024.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for følgende tiltak:

- Utskifting av stigeledninger i sjakter og føringsledninger i garasje og kjellere for kaldtvann, varmtvann og radiatorvann. Gjelder for forsyning til total 282 boenheter i 7 bygg. Inklusiv kjerneboringer og branntetting.

, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

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

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

Rolf Bertheussen
Saksbehandler

Håkon Skjoldal
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
BJØRNDALSSKOGEN BORETTSLAG Postboks 7280 5020 BERGEN

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

Byutvikling

BJØRNDALSSKOGEN BRL
POSTBOKS 23
5071 LODDEFJORD

Arkiv 5210
Deres søknad av 30.10.95 Vår ref. Snr 957653 Bergen, 19.11.1997
HH/EHA

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:BJØRNDALSSKOGEN	Eiendom: 0-0122-0337
Byggherre :BJØRNDALSSKOGEN BRL	Adr.: POSTBOKS 23
Ansvarsh. :NÆSS ERIK	Adr.:
Arbeidets art: INNKLEDNING	Bygningens art: ALTAN BLOKK 1

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 06.11.95
Byggetillatelse gitt.....: 09.02.96

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Reidar Lokøy
overingeniør

Helge Haugland
Bygn.inspektør

Kopi til: Instanes AS, v/Fredriksen, Storetveitvn. 96,
5032 MINDE
Ansvarshavende
Brannvesenet

Innkalling til generalforsamling for Bjørndalsskogen borettslag med fysisk oppmøte i GrendaHuset og mulighet for digital deltakelse 22.april 2026 kl. 18:00

Innkalling og dagsorden

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

Endringsforslag, motforslag og forslag til benke kandidater – send dette inn skriftleg.
Vi ber alle om å sende spørsmål, vedtaksforslag og kandidatur skriftleg, og helst i god tid før møtet 22.april: kontakt@bjorndalsskogen.com eller levere til kontoret.
Dette kan du sende inn:
- Skriftlege innspill og spørsmål til sakene i innkallingen
- Endrings- og motforslag til vedtakene i sakslisten. Husk å formulere ditt vedtaksforslag på en måte slik at det er mulig å stemme over det: kortfattet, få konkrete setninger osv. Begrunnelsen for forslaget kan du gjerne også sende inn, men skill tydelig mellom vedtaksforslag og begrunnelsen.
- Benkeforslag – OBS! husk at kandidaten må spørres først.

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

Avstemming etter møte

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

Protokoll

Etter avstemming vil det telles opp stemmer, og sendes ut protokoll i samsvar med avstemmingen.
Trenger du hjelp? Spørsmål? Ønsker du analog avstemming?
Ta kontakt med Servicekontoret: kontakt@bjorndalsskogen.com telefon: 55 93 56 93

Med vennlig hilsen Styret

Bjørndalsskogen borettslag

E-post: kontakt@bjorndalsskogen.com Tlf: 45 87 88 33 / 55 93 56 93

Sakspapirer

Sak 1. Konstituering

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 2. Styrets rapport for 2025

Viser til Rapport fra Styret 2025, se eget vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets rapport for 2025 som vedlagt.

Sak 3. Årsregnskap for 2025

Viser til Årsregnskap for Bjørndalsskogen borettslag, se eget vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital.

Sak 4. Testperiode med dele- og/eller leiebilsordning i borettslaget

Forslagsstiller: Cecilie Høisæter, Bjørndalsskogen 71

Bakgrunn:

For noen år siden bestemte borettslaget gjøre det store gjesteparkeringsområdet om til betalingsparkering, og samtidig åpne for at andelseiere kunne leie ekstra parkeringsplass. Det ble samtidig slått fast at borettslaget skulle prøves ut dele-/leiebilsordning, i tråd med at en betydelig antall beboere viste interesse for dette gjennom en undersøkelse. I Bergen finnes i dag aktører som driver dele- og leiebilsordninger i mange byområder (f.eks.Hyre og, Dele osv). Stadig flere borettslag inngår avtaler med aktører som setter ut og vedlikeholder biler som står på faste parkeringsplasser i borettslaget. Enkelte borettslag i Loddefjord har slike avtaler, og bilene er hyppig i bruk.

Hvorfor trenger vi en slik ordning i Bjørndalsskogen?

For mange familier kan slike bilordninger være et godt alternativ til å ha bil nr.2. Dersom en av bilene er en varebil, er dette nyttig for alle som av gang innimellom trenger å frakte store gjenstander. For andre beboere som ikke eier bil, kan det være nyttig å bruke delebilsordning de gangene man må ha en bil. .

Kostnader:

Aktørene tjener penger på bruken av bilene. Mange dele- og leiebilordninger er gratis eller svært lave kostnader for borettslag, og krever bare at borettslaget stiller faste parkeringsplasser disponible for aktøren..

Andelseiers forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret og administrasjonen om å innhente tilbud fra aktuelle dele- og leiebilaktører og teste ut en eller flere slike ordninger i borettslaget. Prøveordningen kan vare ca 1 år før man evaluerer om dette er noe som er til nytte for beboerne.

Styrets vurdering:

Styret har vurdert forslaget til andelseier. Styrets støtter forslagstillers vurderinger og anbefalinger. En dele- eller leiebilsordning som kan dekke heler eller deler av transportbehovet for familier i borettslaget vurderes å kunne bidra positivt både privatøkonomisk, miljømessige og redusere behovet for parkeringsarealer i laget.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret i oppgave å iverksette en prøveordning ved å innhente tilbud fra aktuelle dele- og leiebilaktører og teste ut en eller flere slike ordninger i borettslaget.

Styret skal gjennomføre en evaluering av prøveordningen etter ca 1 års drift.

Sak nr 5. Evaluering og anbefaling til fremtidig organisering av vaktmestertjenesten

Forslagsstiller: Styret

Svar på sak nr 4. til generalforsamling 2025:

Forslag om Ekstern Vaktmestertjenester

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

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

Styrets vurdering

Bakgrunn og vurderinger er presentert i eget vedlegg til sakspapirer

Styret har vurdert tre prinsipielt forskjellige måter å organisere vaktmestertjenesten på:

1. Egen vaktmestertjeneste som dekker alle behov
2. Hybrid driftsmodell: Egne vaktmestertjeneste dekker del av behov og innkjøp av tjenester dekker resterende
3. Full utsetting av vaktmestertjenestene.

Viktige faktorer som påvirker vurderingen av de ulike alternativene er drifts- og vedlikeholdsøkonomi, tilgjengelighet på tjeneste (beredskap), fleksibilitet, krav til kompetanse, lokal kunnskap og ressursbruk.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å videreføre dagens organisering av vaktmestertjenesten med en hybrid driftsmodell med **en ansatt byggdrifter/vaktmester** underlagt styret for daglig drift, oppfølging av vedlikehold og beboerkontakt, kombinert med innkjøp av spesialiserte og sertifiseringspliktige tjenester.

Styret skal vektlegge og kjøpe inn faste tjenester som f.eks. lovpålagte kontroller og spesialiserte tekniske tjenester fra eksterne leverandører for å frigjøre aktiv arbeidstid for ansatt vaktmester.

Styret skal evalueres ordningen på nytt i 2028.

Sak nr 6. Forslag til innføring av månedlig vedlikeholdstillegg for boligutvidelser

Forslagsstiller: Styret

Svar på sak nr 7 generalforsamling 2024:

Beregningsmodell felleskostnader ved økt areal i tvillinghusene

Forslagsstiller: Bjørn Andersen

Generalforsamlingen ber styret følge opp tidligere vedtak og utarbeide forslag til nye retningslinjer for inndekning av felleskostnader i område 2, 3 og 4. Generalforsamlingen ber styret prioritere arbeidet og søke å presentere et forslag til nye retningslinjer for andelseierne primært i løpet av 2024, sekundært på generalforsamling 2025.

Bakgrunn:

I borettslaget har enkelte andelseiere utvidet sine boliger, eksempelvis gjennom tilbygg, innredning av ekstra areal eller tilsvarende tiltak. Slike utvidelser medfører økt vedlikeholds- og rehabiliteringsansvar, som i utgangspunktet vil påhviler borettslaget som helhet.

Styrets vurdering:

Styret vurderer at vedlikeholdsmidlene som innbetales som del av andelenes månedlige felleskostnader ikke hensyntar utvidelser som er gjort på enkelte tvillinghus etter det ble oppført. Dette medfører at den enkelte andelseier mer eller mindre del av de faktiske vedlikeholdsutgiftene enn dagens boligstørrelse og vedlikeholdsbehov tilsier.
For å sikre en mer rettferdig fordeling av fremtidige vedlikeholdskostnader, foreslås det å innføre en ordning der andelseiere betaler et månedlig tillegg til felleskostnadene basert på antall kvadratmeter boligen er utvidet med ift opprinnelig størrelse. Arealet vil inkludere tilbygg i form av utvidelser av boligareal og boder, samt hensynta om tilbygget er på en eller to etasjer.

Formålet med ordningen er:

- Å sikre at økte vedlikeholds- og utskiftningskostnader knyttet til tilbygg bæres av de andelseiere tiltakene gjelder
- Å unngå at enkelte andelseiere subsidierer andre andelers vedlikeholdskostnader

For å gjøre ordningen enkel og forutsigbar anbefaler styret at det fastsettes en standard sats på 20 kr per m^2 utvidelse per måned (2026). Ved utvidelser over flere etasjer multipliseres arealet tilsvarende. Satsen indeksreguleres i tråd med utviklingen i byggekostnader.

Satsen gjelder standard bygningskropp (tak og yttervegger). Har andelseier utført tiltak som er spesielt kostnadsdrivende mht borettslagets vedlikeholdsansvar vil dette bli vurdert særskilt i hvert enkelt tilfelle.

Eksempel på tillegg til felleskostnadene som følge av styrets forslag:

Utvidet areal	Antall etasjer	Totalt utvidet areal	Tillegg til felleskostnader
10 m2	1	10 m2	200 kr/mnd
15 m2	1	15 m2	300 kr/mnd
20 m2	1	20 m2	400 kr/mnd
10 m2	2	20 m2	400 kr/mnd
20 m2	2	40 m2	800 kr/mnd

Styret vurderer ordningen som nødvendig for å sikre økonomisk bærekraft og rettferdig kostnadsfordeling i borettslaget. Uten en slik ordning vil fremtidige kostnader kunne belastes fellesskapet uforholdsmessig.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å innføre et månedlig tillegg i felleskostnader for boliger med godkjente utvidelser. Tillegget skal dekke fremtidige kostnader til vedlikehold og utskiftning av tilbygg/utvidede arealer. Ordningen gjelder både eksisterende og fremtidige utvidelser.

Tillegget skal beregnes etter en standardsats på 20 kr per m² per måned per etasje (2026). Styret gis fullmakt til å indeksregulere satsen og foreta nødvendige justeringer basert på utviklingen i byggekostnader. Tillegg for spesielt kostnadsdrivende tiltak skal vurderes særskilt.

Tillegget følger boligen ved eierskifte.

Generalforsamlingen vedtar å innføre et nytt pkt 2 i borettslagets vedtekter kap 7.1 Felleskostnader. Tidligere pkt 2 blir nytt pkt 3:

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer styret ved forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
(2) Småhus andeler med godkjente utvidelser skal betale et månedlig tillegg i felleskostnader som skal dekke fremtidige kostnader til vedlikehold og utskiftning av tilbygg/utvidede arealer. Tillegget skal beregnes etter en standardsats på 20 kr per m² per måned per etasje (2026). Styret gis fullmakt til å indeksregulere satsen og foreta nødvendige justeringer basert på utviklingen i byggekostnader. Tillegg for spesielt kostnadsdrivende tiltak skal vurderes særskilt.
(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Sak 7. Styrets forslag til generalforsamlingen om nytt revidert kapittel 5 i vedtektene – Vedlikehold

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Styret har over tid erfart usikkerhet og ulike tolkninger av hvor vedlikeholdsansvaret ligger. En oppdatert og tydeligere regulering av vedlikeholdsansvar vil bidra til færre tvister, bedre forutsigbarhet for andelseierne og en mer effektiv forvaltning av borettslagets eiendom.

Formål

Forenkle, presisere og tydeliggjøre ansvarsfordelingen mellom borettslaget og andelseierne.

Under er nytt forslag til nye vedtekter tilhørende vedlikehold – kapittel 5:

5. Vedlikehold

Generell ansvarsfordeling av vedlikehold

Hovedregelen er at borettslaget har ansvar for vedlikehold av bygningens ytre og fellesarealer, mens andelseier har ansvar for vedlikehold inne i egen bolig og annet areal som disponeres eksklusivt av andelseier.

Andelseier skal holde boligen, samt tilhørende rom og annet areal som disponeres eksklusivt av andelseier, i forsvarlig stand og i samsvar med gjeldende lover og regler. Dette omfatter reparasjon og utskifting av slitte eller ødelagte deler inne i boligen. Vedlikeholdsplikten gjelder blant annet overflater, fast inventar, tekniske installasjoner og utstyr som kun betjener boligen. Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter også løpende vedlikehold av vinduer, terrassedører og ytterdører til boligen.

Borettslaget har ansvar for bygningens felles bygningsdeler og bærende konstruksjoner, herunder tak, yttervegger, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner. Borettslaget har videre ansvar for reparasjon og nødvendig utskifting av disse, samt av felles rør og ledninger som er bygget inn i eller går gjennom bærende konstruksjoner.

Innvendige flater

Andelseier skal vedlikeholde boligens innredning og innvendige flater. Dette omfatter bl.a. innvendige dører med karmer, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, tettesjikt/membran, skillevegger, listverk, skap og benker inkludert kjøkken og baderomsinnredninger etc.

Fasader, vinduer og dører

For andelseiere i småhus gjelder et utvidet vedlikeholdsansvar for boligens ytre overflater. Dette omfatter løpende vedlikehold, herunder vask, skraping og maling av yttervegger, samt utvendige karmer og dører. Vedlikeholdet skal utføres i henhold til borettslagets vedtatte fargeplan og materialvalg. Borettslaget beholder ansvaret for utskifting av utvendig kledning, vinduer og ytterdører når dette er nødvendig som følge av alder og slitasje.

Endringer i fargevalg besluttes av styret, etter at berørte andelseiere er gitt anledning til å uttale seg i et beboermøte eller ved skriftlig høring.

For andelseiere i blokkene er plikten til maling og annen overflatebehandling begrenset til boligens innvendige flater, samt sidevegger, innside av balkongkasse og tak på balkong/terrasse.

Borettslaget har ansvar for utskifting av fasader, boligens ytterdører og vinduer når det vurderes at det foreligger behov for dette. Dette omfatter alle dører i boligens fasade som f.eks. hoveddør, dører til balkong, terrasse eller andre utearealer.
Andelseier har likevel ansvar for løpende vedlikehold av funksjoner som låser, dørvridere, hengsler og tetningslister, samt innvendig overflatebehandling.

Andelseier i småhus er ansvarlig for at det er tilrettelagt rundt bygning til oppsett av stillas og at det er tilgang til hele fasaden for vedlikeholdsarbeid.

Felles infrastruktur

Borettslaget har ansvar for vedlikehold av felles infrastruktur og andre felles tekniske installasjoner som betjener flere andeler, og som går gjennom andelseiers bolig eller disponerte arealer.

Dette omfatter blant annet felles ventilasjonsanlegg, kabel-TV-/bredbåndsanlegg, sentrale varmtvannsanlegg, felles elektriske anlegg frem til og med hovedsikring/inntakssikring i andelens sikringsskap, samt felles vann- og avløpsrør. I tillegg har borettslaget ansvar for callinganlegg og felles ladeanlegg for elbil.

Andelseier må sørge for at slike installasjoner er tilgjengelige for ettersyn og vedlikehold. Dersom andelseier har foretatt innbygging som hindrer tilgang, må andelseier selv dekke kostnadene ved fjerning og gjenoppretting av denne.

Borettslagets ansvar omfatter også drift og utskifting av disse anleggene ved behov. Det er ikke tillatt for andelseier å foreta inngrep, endringer eller fjerning av felles tekniske installasjoner uten styrets forhåndssamtykke. Dette gjelder for eksempel å koble seg av sentralfyr eller fjerne/endre felles ventilasjonshetter.

Rør og sanitærinstallasjoner

Borettslaget har ansvar for felles rørsystemer frem til og med første stoppekran i den enkelte andel. Dette omfatter også felles rør som går gjennom andelen og fellesarealer, jf. borettslagsloven § 5-17 andre ledd.

Borettslaget har videre ansvar for reparasjon og utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i eller går gjennom bærende konstruksjoner (for eksempel rør støpt i gulv eller bygget inn i bærevegger), selv om disse befinner seg etter andelens stoppekran.

Andelseier har ansvar for reparasjon og vedlikehold av rør og installasjoner etter stoppekran som er åpent tilgjengelige eller ligger i lette konstruksjoner. Andelseier er videre forpliktet til å sørge for nødvendig rensing av sluk i egen bolig, samt på tilhørende arealer som balkonger og lignende, for å sikre fri gjennomstrømning og forebygge skader.

Andelseier har også ansvar for utskifting av pakninger og tilsvarende slitedeler i sanitærutstyr som toaletter, vannkraner, blandebatterier og lignende installasjoner.

Tilbakeføring etter reparasjon

Dersom borettslaget må foreta inngrep i boligens overflater (f.eks. vegger eller gulv) for å utbedre fellesrør eller bærende konstruksjoner, skal borettslaget sørge for at flatene tilbakeføres til forsvarlig stand. Borettslagets kostnadsansvar er begrenset til tilbakeføring til en nøktern og tidsmessig standard. Merkostnader som følge av at andelseier har valgt spesielt kostbare materialer eller løsninger enn det som er standard i borettslaget, må dekkes av andelseieren selv.

Elektriske installasjoner

Andelseier har ansvar for vedlikehold, herunder nødvendig utskifting, av elektriske installasjoner i egen bolig fra til og med hovedsikring/inntakssikring i andelens sikringsskap. Dette omfatter blant annet interne elektriske ledninger, sikringsskap, koblingsbokser, stikkontakter, brytere og øvrige komponenter i boligens interne elektriske anlegg.

Borettslaget har ansvar for felles elektriske anlegg eller felles elektriske ledninger som betjener flere andeler og som går gjennom boligen eller disponerte arealer, jf. borettslagsloven § 5-17 andre ledd.

Vedlikehold av utstyr og apparater

Andelseier har ansvar for vedlikehold, herunder nødvendig utskifting, av utstyr og apparater som er plassert i boligen og i tilhørende rom eller annet areal som disponeres eksklusivt av andelseier.

Dette omfatter blant annet panelovner, peis og ildsted med tilhørende privat pipe, ventilatorer, vifter, varmepumper (montering krever styrets samtykke), samt andre tilsvarende installasjoner og apparater. For tekniske anlegg som helt eller delvis inngår i felles infrastruktur, gjelder likevel borettslagets ansvar for de felles delene.

Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter videre sanitærutstyr og apparater i boligen, herunder vasker, toaletter, dusjkabinett, badekar og varmtvannsberedere. Vedlikehold kan blant annet bestå av rensing, justering, smøring og utskifting av slitedeler.

Borettslaget har ansvar for vedlikehold av felles brannslukkingsutstyr og annet brannvernutstyr i borettslaget i samsvar med brannvernloven og tilhørende forskrifter. Dette gjelder også slikt fast brannvernutstyr som er plassert i den enkelte bolig og tilhørende rom som borettslaget har ansvar for.

Vedlikehold av utearealer

Andelseier har vedlikeholdsansvar for utearealer som disponeres eksklusivt av andelseier i tilknytning til andelen. Dette omfatter blant annet hagearealer, frittstående boder, boss-spann stativ, murer, gjerder, plener, busker, trær, belegningsstein, avkjørsel/gangvei/trapp inn til

småhusene, plattinger og lignende utearealer innenfor det disponerte området, herunder arealer som grenser til naboer og felles vei.

Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter også løpende renhold, herunder snørydding, strøing og nødvendig intervedlikehold av slike utearealer.

Borettslaget har ansvar for vedlikehold av felles utearealer, herunder felles grøntområder, interne veier og gangveier i borettslaget, samt fellesveier og arealer som grenser til avkjørsel/gangvei/trapp inn til småhusene. Borettslaget har ansvar for alt utearel rundt blokkene, samt vedlikehold og sikkerhetsettersyn av lekeplasser, felles belysning og parkeringsarealer.

Skadedyr

Andelseier har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr, herunder maur, skjeggkre, veggdyr, mus og lignende, så langt dette ligger innenfor andelseiers kontroll. Oppdages skadedyr eller spor etter slike, skal styret varsles uten ugrunnet opphold. Andelseier plikter å medvirke til bekjempelse og gi adgang til boligen dersom styret iverksetter fellestiltak mot skadedyr i hele eller deler av bygningsmassen.

Skadedyr som kan knyttes til beboers bruk av boligen, herunder opphold, reiser eller annet, anses som andelseiers ansvar og håndteres av andelseier.

Andelseiere oppfordres til å tegne innboforsikring som dekker, rådgivning og bekjempelse av skadedyr og insekter som veggedyr, skjeggkre, kakerlakker, mus og rotter.

Skader eller bekjempelse som følge av inntrengning av rotter, mus eller andre skadedyr som skyldes forhold ved bygningens felles bygningskonstruksjon eller felles installasjoner, er borettslagets ansvar, med mindre skaden skyldes uaktsomhet fra andelseier eller noen andelseier svarer for.

Generelle plikter

Borettslaget kan foreta kontroll av arbeid for å sikre at arbeidet utføres på en forsvarlig måte og i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Kontrollen kan gjennomføres både underveis og etter at arbeidet er ferdigstilt.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte og kan pålegges å fremlegge dokumentasjon som bekrefter at arbeidet er utført av kvalifisert personell. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene.

Dokumentasjon og sanksjoner

Alt arbeid som krever autorisert fagpersonell (særlig elektro og våtrom) skal dokumenteres. Styret kan kreve fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Dersom en andelseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt slik at det oppstår fare for skader på bygningsmassen eller ulempe for andre beboere, kan styret etter varsel kreve at vedlikeholdet utføres. Dersom dette ikke skjer, kan styret la arbeidet utføres for andelseiers regning. Ved

skader som dekkes av borettslagets forsikring, men som stammer fra andelseiers vedlikeholdsområde, kan andelseier holdes ansvarlig for forsikringens egenandel.

Økonomisk ansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Tilsvarende har borettslaget erstatningsansvar ovenfor andelseiere som følge av manglende oppfølging av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til reviderte og moderniserte vedtekter for borettslaget, kapittel 5 – Vedlikehold.

Sak 8. Søknad om trapp fra altan til terrasse, hus 14

Forslagsstiller: Ketan P. Jadhav, Bjørndalsskogen 14

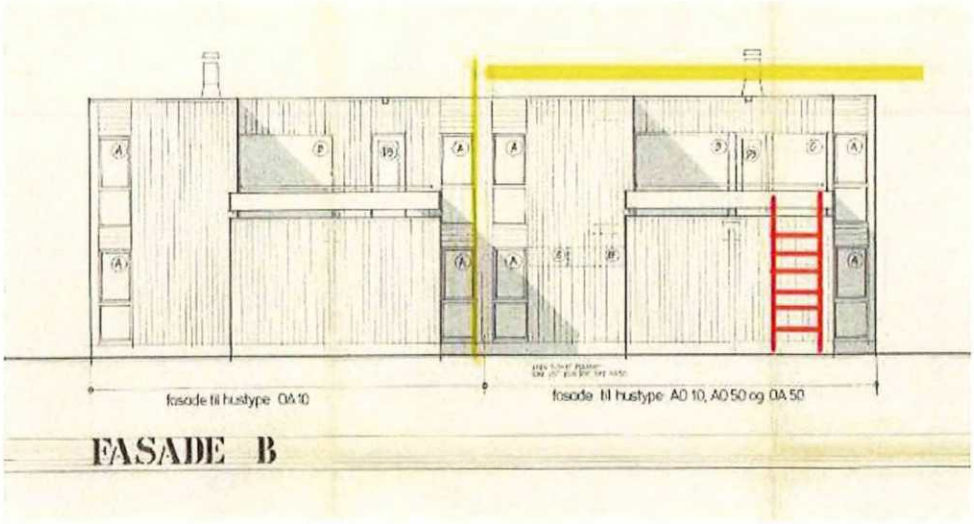
I am writing to formally request permission to carry out renovation work on the exterior portion of my property located at Bjørndalsskogen 14.

Description of Planned Work:
We plan to renovate our first-floor balcony by installing a wooden door leading from the balcony and constructing a staircase from the balcony down to the backyard/terrace area. This modification will provide safer and more convenient access to the backyard throughout the year, regardless of weather conditions.

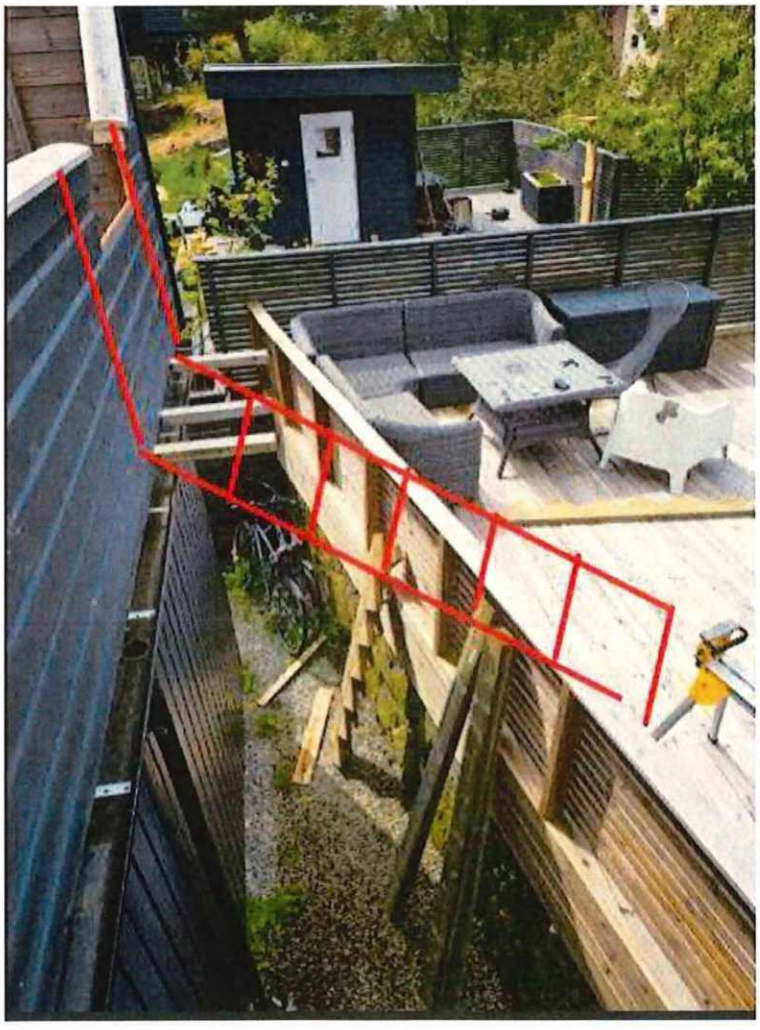
Technical Details:
Although I do not have full technical drawings with dimensions, I have attached a simple sketch of the proposed work along with a material list. Key measurements are as follows:
- Total staircase length: approx. 6 ft
- Total steps: 7
- Step height: 17 cm
- Step depth: 25 cm
- Ascent angle: 34 degrees

Contractor Information:
All work will be carried out by a reputable Norwegian construction company:
POINT OF VIEW VEST AS
Botnane 11, 5119 Ulset
Org. nr.: 924 479 922
Contact person: Shaban Alayasa, Managing Director

Timeline:
We hope to complete the renovation before the summer season and therefore kindly request timely approval of this application.







Styrets vurdering:

Styret har gjennomført befaring hos andelseier og kan ikke se at tiltaket skiller seg vesentlig fra øvrige tilbygg, boder o.l. i borettslaget, verken når det gjelder utforming eller størrelse. Styret registrerer at søknaden er todelt og omfatter (i) oppføring av trapp fra balkong og (ii) oppføring av bod. Andelseieren trakk sin søknad om oppfølging av bod.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner andelseiers søknad om oppføring av trapp fra balkong. Godkjenningen gis under følgende forutsetninger:

1. Andelseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og innhenter eventuelle nødvendige samtykker/uttalelser fra naboer.

2. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal andelseier sørge for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunen før arbeidene igangsettes.

3. Tiltaket innebærer fasadeendring og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett.

4. Andelseier har fullt vedlikeholdsansvar for trappen og tilhørende terrasseareal nedenfor.

5. Dokumentasjon må oversendes borettslaget etter utført tiltak fra foretak med ansvarsrett og ev. kommunen.

Sak 9. Søknad om bytte fra vindu til dør Bjørndalsskogen 34

Forslagsstiller: Anice Fossåskaret og Kjetil Fossåskaret, Bjørndalsskogen 34

Vi ønsker å bytte en av våre vindu i 1 etage til en altandør. Pr i dag har vi en altandør ut fra hovedsoverommet, men ønsker å ha en ekstra dør fra kjellerstuen.

Viser til bilder:

Bilde 1
Vindu fra innsiden.

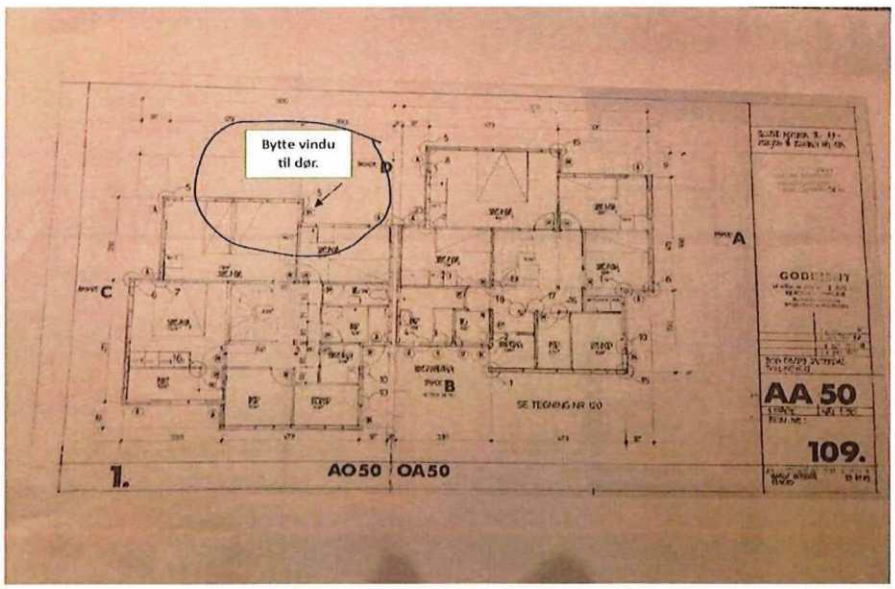


Bilde 2
Vindu fra utsiden.



Bilde 3
Dagens dør fra utsiden.





Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner byting av vindu til dør i Bjørndalsskogen 34.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om å bytte fra vindu til dør iht. søknad.

Godkjenningen gis under følgende forutsetninger:

1. Andelseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og innhenter eventuelle nødvendige samtykker/uttalelser fra naboer.

2. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal andelseier sørge for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunen før arbeidene igangsettes.

3. Tiltaket innebærer fasadeendring og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett.

4. Dokumentasjon må oversendes borettslaget etter utført tiltak.

Sak 10. Om søking av tidligere vedtak for hus 58

Forslagsstiller: Sondre Berg & Malin Knutsen, Bjørndalsskogen 58

Om søking av dimensjoner på godkjent sak om bygging av utvendig bod inntil husvegg.

Viser til sak nr. 5 fra GF 2025 om bygging av utebod inntil husvegg i Bjørndalsskogen 58. I etterkant av GF 2025 så vi at sak nr. 6 omhandlet samme type utebod, på samme type vegg, men med smartere dimensjoner. I den anledning ønsker vi å omsøke tiltaket vårt til å omfatte samme dimensjoner/utforming så langt det er praktisk mulig.

Vi har ikke engasjert en håndverker enda, i avvente av en eventuell godkjenning, men er kjent med at tiltaket krever at utførende part har ansvarsrett samt at det må innhentes skriftlig godkjenning fra naboer før et arbeid påbegynnes.

Tilbygget vil være under 15m2 er derfor ikke søknadspliktig til kommunen, men har meldeplikt når det er satt opp.





Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner endring i mål på Bod godkjent på generalforsamling i 2025 for Bjørndalsskogen 58.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om endring av mål
mot opprinnelig godkjent tiltak på generalforsamling i 2025.

Godkjenningen gis under følgende forutsetninger:

1. Andelseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og innhenter eventuelle nødvendige samtykker/uttalelser fra naboer.

2. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal andelseier sørge for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunen før arbeidene igangsettes.

3. Tiltaket innebærer fasadeendring og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett.

4. Dokumentasjon oversendes borettslaget etter utført tiltak.

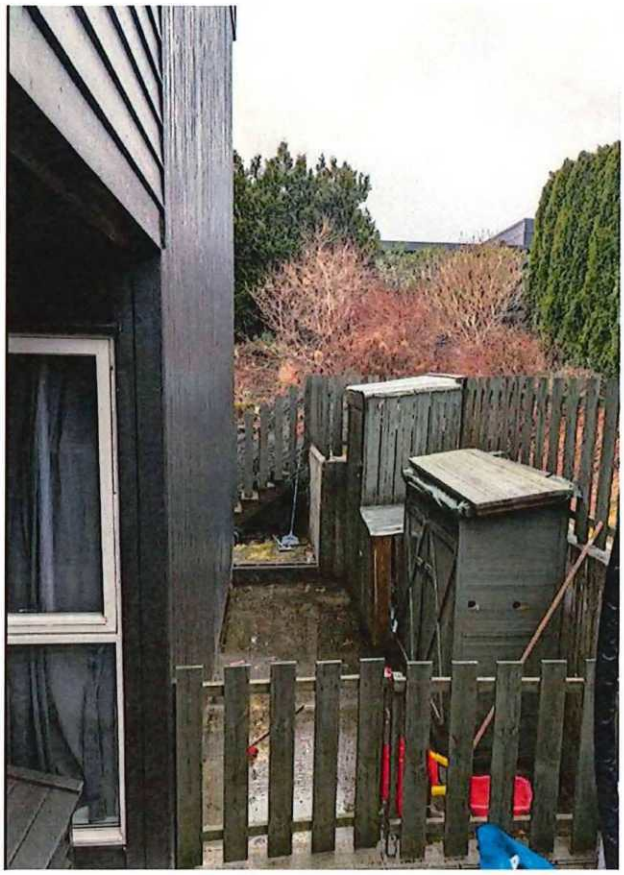
Sak 11. Søknad om bygge bod, hus 80

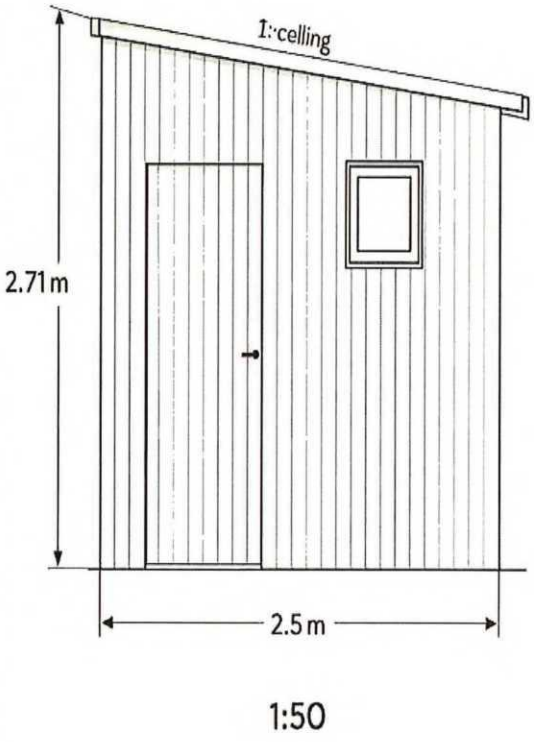
Forslagsstiller: Eirik Birkeland, Bjørndalsskogen 80

Jeg viser til min bolig i Bjørndalsskogen 80 og ønsker med dette å søke om godkjenning for oppføring av en bod som tilbygg til eksisterende bolig.

Boden planlegges oppført som et tilbygg i tilknytning til huset, og vil bli utført i materialer og farger som harmonerer med eksisterende bebyggelse. Tiltaket vil ikke være til vesentlig sjenanse for naboer, og det vil bli gjennomført i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

Vedlagt følger tegninger som viser planløsning, plassering og utforming av boden.





1:50

Styrets vurdering:

Styret har vært på befaring hos andelseier og kan ikke se at tiltaket prinsipielt skiller seg vesentlig fra andre tilbygg/boder o.l. i borettslaget, hverken på utseende eller størrelse.

Styret vurderer at plassering er krevende mht plass og terreng, men legger til grunn at andelseier ved oppsetning av bod sikrer at det er rømningsvei forbi bod og at boden ikke er til hinder for plassering av stillas og gjennomføring av vedlikehold av fasaden.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier til oppføring av bod/tilbygg. Godkjenningen gis under følgende forutsetninger:

1. Andelseier sikrer at tiltaket tilpasses slik at det er rømningsvei forbi bod og at boden ikke er til hinder for plassering av stillas og gjennomføring av vedlikehold av fasaden.
2. Andelseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og innhenter eventuelle nødvendige samtykker/uttalelser fra naboer.
3. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal andelseier sørge for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunen før arbeidene igangsettes.
4. Tiltaket innebærer fasadeendring og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett.
5. Dokumentasjon oversendes borettslaget etter utført tiltak.

Sak 12. Valg av valgkomite

Forslagsstiller: Styret

Kandidatur som stiller seg til disposisjon for Valgkomiteen:
Jørgen Garmann

Fra valgkomiteen 2025-2026 stiller Jørgen Garmann, ingen andre kandidatur har meldt seg.

Styrets vurdering:

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling og forslag. Styret ønsker at valgkomiteen består av tre medlemer og oppfordrer interesserte andelseiere til å stille som benkeforslag på generalforsamlingen.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger følgende Valgkomite:
Jørgen Garmann
Benkeforslag
Benkeforslag

Sak 13. Valg av Miljøutvalg

Forslagsstiller: Valgkomiteen og styret

Valgkomiteen og styret har jobbet for å finne kandidater til miljøutvalget med høy motivasjon og engasjement.
Vi mener det er viktig for borettslaget å ha et godt fungerende miljøutvalg.
Medlemmene i miljøutvalget velges for 1 år av gangen.

Valgkomiteen har bestått av:
Jørgen Garmann
Diana Eidem

Styrets vurdering:

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling og forslag. Styret ønsker at miljøutvalget består av fem medlemmer og oppfordrer interesserte andelseiere til å stille som benkeforslag på generalforsamlingen.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger følgende Miljøutvalg:
Edel Kjeilen
Hilde Ask
Reidunn Sandal
Benkeforslag
Benkeforslag

Sak 14. Honorarer valgkomite

Forslagsstiller: Styret

Styrets vurdering:

Valgkomiteen har en viktig rolle i borettslaget med å finne gode ressurser til styret og miljøutvalget. I perioden 2025-2026 har valgkomiteen gjort en god jobb med å finne aktuelle kandidater til Styret og Miljøutvalg. Det er derfor rett å øke honorar i tråd med prognosene for årets lønnsvekst. Styret legger til grunn prognose av årets frontfags forhandling på 4,4 %.

Styrets forslag til vedtak:

Medlem i valgkomiteen får kr 2015,- pr medlem pr møte for perioden 2025-2026.

Sak 15. Honorarer til miljøutvalget

Forslagsstiller: Styret

Styrets vurdering:

Miljøutvalget spiller en viktig rolle for å skape trivsel, godt bomiljø og godt naboskap. Kostnadene ved et miljøutvalg er aktivitetsbasert. Styret viderefører honorarmodellen som har vært de siste årene og foreslår å honorar i tråd med prognosene for årets lønnsvekst. Styret legger til grunn prognose av årets frontfags forhandling på 4,4 %.

Styrets forslag til vedtak:

Miljøutvalget får NOK 1460,- pr arrangement pr deltakende medlem i perioden 2025-2026. Honorarsats for arrangements leder settes til kr 1720,- i perioden 2025-2026.

Sak 16. Honorarer- styret 2025-2026

Forslagsstiller: Valgkomiteen
Valgkomiteen i Bjørndalsskogen Borettslag har følgende forslag til fastsetting av honorar til Styret: NOK 537 000,- Dette innebærer en økning på 21 000,- fra tidligere periode.

Valgkomiteen begrunner sitt forslag:

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

Styrets vurdering:

Styret stiller seg bak valgkomiteens forslag.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar NOK 537 000,- som honorar til styret for perioden 2025-2026.

Sak 17. Valg av styre- og varamedlemmer

Forslagsstiller: Valgkomiteen

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

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

Valgkomiteen har bestått av:

Jørgen Garmann
Diana Eidem

Valgkomiteen legger fram følgende forslag for generalforsamlingen til avstemming:

Styreleder:

Bjørn Schjerven- Ikke på valg for 1 år

Styremedlemmer:

Edel Kjeilen – På valg for 2 år
Konrad Solomianko- Ikke på valg for 1 år
Rune Monsen-Ikke på valg for 1 år
Tony Andre Røskeland – På valg for 2 år

Varamedlemmer:

Morten Isaksen – På valg for 1 år
Kenneth Voll – På valg for 1 år

Bjørndalsskogen borettslag

GF 2026

Rapport fra styret 2025



Bjørndalsskogen borettslag

Ordinær generalforsamling 2026

Rapport fra styret for Bjørndalsskogen borettslag 2025

Formål

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

Styret og administrasjon

Styresammensetning i 2025

Dagens styre ble valgt i april 2025. Styret fikk god kontinuitet fra forrige styre og samtidig inn nye medlemmer. Det er et ønske fra styret om å balansere kontinuitet og fornying.

Styreleder:	Bjørn Schjerven	område 1
Nestleder:	Edel Kjeilen	område 1
Styremedlem:	Konrad Solomianko	område 2
Styremedlem:	Rune Monsen	område 2
Styremedlem:	Kenneth Voll	område 2
1. varamedlem:	Jannicke Thomsen	område 1
2. varamedlem:	Tony Røskeland	område 1



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

Likestilling

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

Ansatte

Administrasjonssekretær: Christine Winberg (100% stilling) Christine var i 60% studiepermisjon fram til 31.mai og Felicia Winberg sluttet i sitt vikariat på 60% den 31.januar.
Byggdrifter: Bjarte Solvik (100% stilling)

Anvisningsrett

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

Styrets møtevirksomhet

Det har i 2025 vært avholdt 17 ordinære styremøter. Det har i tillegg vært møter om enkeltsaker og prosjekter og med leverandører.

Styrets prioriterte saker i 2025

- Vedlikehold fasader tvillinghus.
    - KA Løvik AS signerte en kontrakt for vedlikehold i september 2024, og på bakgrunn av bestillingstider på vinduer etc. så ble disse levert desember 2024.
    - Noen av husene ble derfor startet på i slutten av 2024, men den største andelen ble utført i løpet vinter/vår 2025.
    - Erfaringsmessig større omfang enn planlagt når fasadearbeid gjennomføres.

- Det har oppstått en del uforutsett vedlikeholdsarbeid knyttet til boder og ulike tilbygg.
- Borettslaget har iht Borettslagsloven og vedtekter ansvar for vedlikehold av fasader inkludert integrerte boder.
- Skyldes i stor grad at byggearbeidet ikke er utført av fagfolk iht gjeldende standarder.
- Samlet har disse utbedringene kostet vedlikeholds regnskapet til småhusene ca. kr 500 000 i 2025.
- Borettslaget er forberedt på at det vil påløpe betydelige beløp også i årene fremover for å rette opp skader og manglende faglig standard på boder/tilbygg.
- Vedlikeholdsplan blir fortløpende revidert etter behov og kritikalitet.

- Stigerørsprosjekt blokkene.
  - Nye stigerør montert i blokkene.
  - Oppgang nr 45 ble utsatt til feb 26 pga behov for ekstra tiltak.
  - Planlagt ferdigstilt mars 26.
  - Prosjektomfanget ble utvidet til også å omfatte:
    - Utskiftning av «åpne» avløpsrør
    - Rehabilitering av «skjulte» avløpsrør med «rørforsterkning»
    - Rehabilitering og nytt gulvbelegg i boss rom
  - I noen områder har andelseiere opplevd kortere eller lengre perioder uten tilfredsstillende temp på varmtvann pga utfordringer med balansering av trykk mellom blokker/stigerør. Det har vært kontinuerlig arbeidet med å løse problemet. Nye tiltak med oppgradering av styringssystem planlegges i 2026.
  - Varmeveksler i systemet for varmtvannproduksjon til blokkene ble skiftet ut og bidro til betydelig energi forbedring i anlegget.
- Radon.
  - Alle leiligheter og tvillinghus er målt 2020 og 2021. Siste måling med fokus på at ventiler var åpen etc. er lagt til grunn for utførelse av tiltak utført i 2024.
  - Ny radonmåling utført 2024/2025 har vist svært gode resultater av disse tiltakene.
  - Basert på disse erfaringene ble det i 2025 er det utført tiltak i Blokk 7 (nr 43 og 45), blokk 4 (nr 107) og 12 stk tvillinghus. Måling og evaluering av disse tiltakene er ikke ferdig pr d.d.
  - Erfaringen så langt i viser at radon sug som er installert i tvillinghus gir gode resultater. For tiltak i blokkene er det for tidlig å trekke konklusjoner før evaluering av nye målinger er gjennomført.
  - Det planlegges tiltak for flere Basert på tidligere erfaringer og nye målinger planlegges det å utvide tiltakene til flere enheter med behov.
  - De berørte andelene vil motta informasjon om tiltak og plan for utførelse.
- Vask fellesareal i blokker.
  - Vi erfarte mye klager og lav kvalitet på leverte vasketjenester fra leverandør etter skifte til Cares AS. Etter flere erfaringsmøter med leverandør ble kontrakt sagt opp.
  - Renholdsteamet AS ble engasjert som nytt vaskefirma fra mai 2025.
- Asfaltering og kantstøp.
  - Planlagt gjennomført for alle felles gangveier og parkeringsplass.
  - I 2025 ble det gjennomført asfaltering med kant støp fra inngang 143-121 i omr. 1.
  - På grunn av hærverk på nystøpt kant ble borettslaget påført betydelige merkostnader.
  - Arbeidet er planlagt fullført over en 3 års periode.
  - Planlegge videre asfalteringsarbeid 2026 ved blokk 1, blokk 2 og parkeringsplass.
  - Avventer beslutning om plan for tvillinghus området til etter generalforsamling.
- Parkeringsplasser.
  - Parkeringsordning og bestemmelser for gjesteparkering er evaluert.
    - Gjennomført erfaringsmøter med andelseiere før sommeren

        - Gjennomførte oppfølgende møter og forhandlinger med Vestpark AS høst/vinter 25
        - Styret vurderer ikke tilbud fra Vestpark AS som godt nok.
        - Planlegger ny forhandling mot slutten av 2026.
    - Ved årsskiftet stod 8 andelseiere på venteliste for å leie parkeringsplass.
- Budsjett og økonomistyring.
    - Regnskapet or begge områder preges av vedlikeholdskostnader samt renteutgifter.
    - Områdene har god likviditet.
    - Styret opplever å ha god kostnadskontroll.
- Nabovarsel rusboliger ved Rema 1000.
    - Deltakelse på informasjonsmøter og hatt kontakt med pressen.
    - Boligene er under bygging.
- Naboklager
    - Borettslaget er lite preget av nabo klager.
    - Aktuelle tilfeller følges opp av styret og ved behov i samarbeid med BOB juridisk avdeling.
- Vedlikeholdsansvar tvillinghus og leiligheter.
    - Påbegynt forslag til revisjon av gjeldende vedtekter for å klargjøre vedlikeholdsansvar.
- Gjennomført regelmessige/ukentlige driftsmøter med ansatte.
- Oppfølging vedtak GF 2025.

Oppfølging av tidligere GF vedtak

- GF 09.04.2025 sak 4

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

Boliger – tall som teller

Omsetning av boliger

Det er i perioden godkjent og omsatt 29 boliger i borettslaget i alle områder.

Område 1 (blokker)

Leilighetstype	Antall	Omsatt for	Snittpris i 2025	Snittpris i 2024
2-roms leilighet	9	2 500 000 – 2 900 000	2 702 222	2 347 916
3-roms leilighet	5	3 000 000 – 4 400 000	3 507 000	2 710 000
4-roms leilighet	11	3 125 000 – 4 080 000	3 754 090	3 028 888

Område 2 (tvillinghus)

Leilighetstype	Antall	Omsatt for	Snittpris i 2025	Snittpris i 2024
5-roms leilighet	4	3 700 000 – 4 600 000	4 272 500	3 450 000

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

Brukeroverlating av boliger

Det foreligger 4 brukeroverlatelser av boliger pr. 31.12.2025.

Eiendomsmasse

Bjørndalsskogen borettslaget består av 386 boenheter:
- 104 enheter «tvillinghus»/ tomannsboliger i rekke

- 7 blokker med 282 leiligheter, fordelt på 24 oppganger.
- Store garasjeområder under blokkene. carport-garasjer, tilknyttet noen tvillinghus-andeler.
- Forsamlingslokalet Grendahuset (inkludert kontor), kjellerlokalet (tilfluktsrom) Bjørnehiet
- En verkstedbygning, inkludert kontorområde.
- 2 tilfluktsrom, Bjørnehiet og under blokk 7

Forsikring

- Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret ved bygningskasko gjennom forsikringsselskapet Gjensidige fram til 31.aug. Fra 1.sep bytte vi forsikringsselskap til Tryg.
- Det har i perioden 2025 vært innmeldt 9 skadesaker til forsikringsselskapet
- Egenandelen ved skader var i 2025 kr 12 000,- pr sak
- Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Dette må den enkelte andelseier tegne.

Vedlikehold av bygg og eiendom

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

Område 1: Blokker

I tilknytning til stigerørprosjektet vedtok styret også å skifte varmeveksleren i fyranlegget, en kritisk komponent for varmtvannsproduksjonen. Utskiftingen sikrer at varmtvannet til blokkene holder mellom 50 og 55 °C, slik forskriftene krever.
I tillegg startet arbeidet med nye belegg i bossrommene i 2025, dette arbeidet fortsatte litt ut i 2026.
Det elektriske anlegget i fellesområdene begynner å bli gammelt, og det har vært nødvendig med ekstra oppfølging i 2025. Borettslaget mottok to avvik fra BKK, som ble utbedret fortløpende.
Ett av avvikene gjaldt en jordfeil på gatelysene – en krevende sak både teknisk og tidsmessig, med en totalkostnad på kr 79 000.

Område 2-4: Tvillinghusområdene

KA Løvik AS signerte en kontrakt for vedlikehold i september 2024, og på bakgrunn av bestillingstider på vinduer etc. så ble disse levert desember 2024.
Noen av husene ble derfor startet på i slutten av 2024, men den største andelen ble utført i løpet vinter/vår 2025.
Arbeidet er utført i større og mindre oppgaver på de enkelte adressene. Alt fra å skifte ett enkeltstående vindu, til å skifte kledning og vinduer på flere fasader.
Vi har utført arbeid på følgende adresser:
7, 9, 11, 10/12, 26, 27, 34, 48, 52, 54, 62, 64, 66, 102/104, 116, 128, 158, 162, 166, 168, 176, 180, og 194.
Så har KA Løvik AS, høsten 2025 signert ny avtale på å utføre arbeid på 12 hus, men her har det i 2025 kun vært utført arbeid ved nr 56.

Kontroll av lekeplasser og aktivitetsplasser

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

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om internkontroll stiller krav om systematisk helse, miljø og sikkerhet (HMS) – arbeid i virksomheten. Virksomheten omfatter også borettslag. Alle boligselskaper er pålagt å ha et HMS-system.

Internkontroll innebærer vern om liv, helse og materielle verdier, samt det å skape et godt bomiljø for dem som bor der. Skulle en ulykke skje, kan det bli stilt spørsmål om internkontrollen. Det er styret som er ansvarlig for å sikre en tilfredsstillende internkontroll. HMS-system.

Internkontroll i 2025

Borettslaget arbeider systematisk med HMS og følger gjeldende krav i lover og forskrifter. For å sikre god oppfølging benytter borettslaget internkontrollsystemet Bevar HMS. Dette programmet gir struktur, dokumentasjon og kontroll på de løpende prosessene.
I 2025 ble det gjennomført totalt 171 HMS-oppdrag, som for eksempel:

- brannrunder
- kontroll av rømningsveier
- avviksregistrering og håndtering
- risikovurderinger
- oppfølging av tekniske anlegg og fellesområder

Arbeidet sikrer trygghet for beboerne og oversiktlighet for styret, og bidrar til å redusere risiko for skader og driftsstans.

Forurensning av det ytre miljø

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

Radonmåling i tvillinghus og i nederste etasje i noen blokk

Noen leiligheter og alle tvillinghus er målt 2 ganger, 2020 og 2021. Siste måling med fokus på at ventiler var åpen etc. Den målingen har vi lagt til grunn for utførelse av tiltak.
I 2024 utførte vi tiltak i en del av småhusene. Deretter utførte vi ny radonmåling 2024/2025 som viste svært gode resultater.
Siste periode:
Juni-sept 2025 har vi utført tiltak i følgende boliger, se under.
Disse måles nå, målesesong startet 15 oktober 2025:
Blokk 7 med inngang 43 og 45 (mulig her må gjøres flere tiltak, vurderes etter ny måling)
Blokk 4 med inngang 107 (mulig her må gjøres flere tiltak, vurderes etter ny måling)
Småhus 33&35, 140&142, 2&3, 174&176, 74&76, 14&16 (utført tiltak)
Ytterligere tiltak gjøres fortløpende i henhold til vedtatt budsjett for borettslaget.

Administrasjon og avtaler

Servicekontoret

Borettslagets servicekontor har i perioden 1.feb til 31.mai vært betjent kun på mandager. Fra 1.juni til 31.des som normalt mandag til fredag.

Informasjon

Bjørndalsskogen borettslag formidler informasjon til andelseierne via sin egen hjemmeside og egne informasjons-/rundskriv som jevnlig sendes ut. Totalt ble det utsendt 59 informasjonsskriv på mail og papir. De som ikke har mottatt denne informasjonen må oppdatere kontaktinformasjon hos servicekontoret.

Dugnadsgjengen

Våre ildsjeler Ove Tverberg, Espen Tverberg, Bjørn William Jensen og Rita Sveen har fortsatt å jobbe dugnad i borettslaget under hele 2025. Dugnads gruppen som begynner dagen på kontoret og får oppgaver for dagen er åpne for alle som vil bidra.

Grendahuset og aktiviteter i GrendaHuset

Grendahuset blir i all hovedsak stilt til disposisjon for andelseier i borettslaget. Interessen er stort, og utleievirksomheten har vært stor i 2025. Det har også vært gjennomført juletre fest, sommerfest, høstmarked, halloween festen, pepperkake baking og juletretenning i regi av miljøutvalget og Edel Kjeilen som og har gjennomføring onsdags Cafe annenhver uke. May Hoem har ukentlig arrangerte torsdags trim for alle over 55år. «Vi over 50» har hatt flere samlinger gjennom året i Grendahuset.

Bjørnehiet

Det har under året blitt brukt som prosjektkontor for Unik AS.

Leverandøravtaler

Renholds byrå

Cares AS hadde ansvar for renhold av ganger/trappehus og bosscontainere i område 1 ut april. Fra mai 2025 ble ansvaret overtatt av Renholdsteamet AS.

TV & internett

Borettslaget har i denne perioden fått levert internett – fiber og TV-abonnement T-We gjennom Telenor.

Elbillader

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

IKT-tjenester

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

Forsikringsavtale

Styret inngikk forsikringsavtale med Tryg i september 2025.

Plenklipp.no

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

Skadedyr

I 2025 har det vært registrert noen tilfeller av skadedyr i leiligheter og tvillinghusene. Borettslaget har avtale med skadedyrfirma Cytox som har gjennomførte nødvendige tiltak.

Forretningsfører

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

Parkering

I oktober 2022 innførte borettslaget ny parkeringsordning ved parkeringsselskapet VestPark med betaling for å få redusert fremmedparkeringen på lagets parkeringsplasser.

Årsregnskapene og borettslagets økonomi 2025

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et riktig bilde av resultat og stilling pr. 31.12.2025. Bjørndalsskogen borettslag er delt inn i 2 regnskapsområder; ett område for blokkene (område 1), og et for tvillinghusene (område 2).

Felleskostnader

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et riktig bilde av resultat og stilling pr. 31.12.2025. Bjørndalsskogen borettslag var delt inn i 4 regnskapsområder; ett område for blokkene (område 1), og tre for tvillinghusene (omr. 2, 3 og 4). Inndelingen ble opprinnelig gjort fordi områdene ble bygget i forskjellige omganger. Fra 01.01.2025 ble tvillinghusene slått samen til et regnskapsområde - område 2.
Hele borettslaget er én juridisk enhet, med et samlet ansvar for økonomisk forsvarlighet.

Felleskostnader

Felleskostnader for andelseiere ble som følger fra 01.01.2025

- område 1: 5 % økning
- område 2: 5 % økning

Lån og lånevilkår pr 31.desember 2025

Rentekostnaden for borettslagets lån økte i første halvår for deretter å ha vært stabil ut året i takt med rentemarkedet. Avdrag og renter representerer en betydelig kostnadsandel av fellesutgiftene. Borettslagets områder har pr 31.12.2025 følgende lån:

Område 1

Handelsbanken 4,99 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2039
Handelsbanken 4,99 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2050
Handelsbanken 4,99 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2049

Område 2

Handelsbanken 4,99 % flytende rente annuitetslån - nedbetalt i 2050
Handelsbanken 4,99 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2050
Handelsbanken 4,99 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2050

Årsregnskapet for 2025 godkjent av styret

Styret har godkjent 2025-årsregnskapet for Bjørndalsskogen borettslag.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forutsetning for fortsatt drift

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

Bjørndalsskogen 13.april 2026

Styret i Bjørndalsskogen borettslag

Bjørndalsskogen Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Bjørndalsskogen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	35 937 699	34 465 208	35 827 000	37 266 000
Andre inntekter	3	329 865	775 949	250 000	300 000
Sum inntekter		**36 267 564**	**35 241 157**	**36 077 000**	**37 566 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 049 804	1 241 698	1 236 000	1 288 000
Dugnad		330 575	393 700	356 000	357 000
Styrehonorar	5	537 000	520 000	495 000	495 000
Andre honorarer	6	-32 300	50 700	44 000	44 000
Arbeidsgiveravgift		277 395	309 048	247 000	283 000
Avskrivninger	7	848 263	1 441 110	883 000	556 000
Andre kostnader fellesanlegg		22 788	0	19 000	23 000
Felles strøm og varme		1 414 570	1 314 364	1 470 000	1 429 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		6 643 374	6 073 771	6 641 000	7 335 000
Andre driftskostnader	8	4 080 799	3 481 607	3 596 000	3 903 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	507 370	377 433	439 000	518 000
Vedlikehold	10	4 501 389	3 922 722	4 730 000	5 575 000
Rehabilitering	11	18 049 099	6 593 521	22 540 000	1 000 000
Forretningsførsel		498 213	480 452	462 000	516 000
Revisjonshonorar		55 125	73 625	52 000	53 000
Andre konsulenthonorarer		167 219	25 688	76 000	89 000
Kontingent		115 800	115 800	116 000	135 000
Forsikring		2 128 049	2 051 431	2 300 000	1 856 000
Sikringsfond		31 693	34 964	37 000	37 000
Sum driftskostnader		**41 226 227**	**28 501 634**	**45 739 000**	**25 492 000**
Driftsresultat		**-4 958 663**	**6 739 523**	**-9 662 000**	**12 074 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		332 025	703 059	0	0
Andre renteinntekter		61	525	0	0
Andre finansinntekter		223 245	195 521	194 000	0
Sum finansinntekter		**555 331**	**899 105**	**194 000**	**0**
Rentekostnader lån		7 108 474	7 537 203	8 480 000	7 346 000
Andre rentekostnader		0	4 932	0	0
Sum finanskostnader		**7 108 474**	**7 542 135**	**8 480 000**	**7 346 000**
Resultat av finansposter		**-6 553 143**	**-6 643 030**	**-8 286 000**	**-7 346 000**
Resultat		**-11 511 807**	**96 493**	**-17 948 000**	**4 728 000**
Til/fra udekket tap		-11 511 807	96 493	0	0
Sum disponeringer		-11 511 807	96 493	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bjørndalsskogen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	79 649 966	79 649 966
Garasjer	12, 13	987 063	987 063
Tomt	12, 13	3 173 354	3 173 354
Andre driftsmidler	7	1 066 824	1 814 341
Sum varige driftsmidler		**84 877 207**	**85 624 724**
Sum anleggsmidler		**84 877 207**	**85 624 724**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	7 380
Forskuddsbetalte kostnader		1 693 264	806 277
Andre fordringer		358 813	811 589
Sum fordringer		**2 052 077**	**1 625 246**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		16 313 516	12 768 912
Skattetrekk		62 932	45 883
Sum bankinnsk. og kontanter		**16 376 448**	**12 814 795**
Sum omløpsmidler		**18 428 525**	**14 440 041**
SUM EIENDELER		**103 305 731**	**100 064 764**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bjørndalsskogen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		38 600	38 600
Sum innskutt egenkapital		**38 600**	**38 600**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-64 098 939	-52 587 132
Sum opptjent egenkapital		**-64 098 939**	**-52 587 132**
SUM EGENKAPITAL	**14**	**-64 060 339**	**-52 548 532**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	148 329 469	132 701 585
Borettsinnskudd	13	15 712 400	15 712 400
Sum langsiktig gjeld		**164 041 869**	**148 413 985**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		245 227	261 963
Leverandørgjeld		2 039 660	2 038 642
Skyldige off. myndigheter		197 644	176 465
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		644 629	686 779
Påløpne renter		40 557	318 317
Annen kortsiktig gjeld		156 485	717 145
Sum kortsiktig gjeld		**3 324 201**	**4 199 311**
SUM GJELD		**167 366 070**	**152 613 296**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**103 305 731**	**100 064 764**

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag

Bjørn Schjerven
Styrets leder

Edel Marie Kjeilen
Nestleder

Kenneth Voll
Styremedlem

Rune Monsen
Styremedlem

Konrad Vike Solomianko
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og
NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	29 242 068	31 706 364	29 240 000	30 576 000
3804	Utleie garasjeplasser	0	0	4 000	0
3812	Utleie parkeringsplasser	370 401	384 104	295 000	362 000
3816	TV/internett	2 007 876	1 801 848	1 949 000	2 196 000
3818	Renter og avdrag på lån 2	1 911 216	0	1 911 000	1 812 000
3819	Renter og avdrag på lån 3	972 048	0	972 000	921 000
3820	Renter og avdrag på lån 4	862 272	0	862 000	818 000
3829	Feiingsavgift	30 240	30 240	31 000	31 000
3849	Tilbygg/bod	88 122	89 196	88 000	88 000
3850	Renhold/Boss	453 456	453 456	475 000	462 000
Sum felleskostnader		**35 937 699**	**34 465 208**	**35 827 000**	**37 266 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3810	Utleie Bjørnehiet	160 476	152 832	161 000	160 000
3824	Utleie parkering til skolen	87 627	0	0	92 000
3825	Leieinntekter El-bil	0	82	0	0
3846	Utleie av Grendahuset	50 641	87 163	89 000	48 000
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	5 625	0	0	0
3885	Andre inntekter	25 496	535 872	0	0
Sum andre inntekter		**329 865**	**775 949**	**250 000**	**300 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	516 000	495 000	495 000	495 000
5331	Avsetning styrehonorar	21 000	25 000	0	0
Sum styrehonorar		**537 000**	**520 000**	**495 000**	**495 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	18 400	0	0	0
5390	Honorar andre utvalg	0	0	44 000	44 000
5391	Avsetning honorar andre utvalg	-50 700	50 700	0	0
Sum andre honorar		**-32 300**	**50 700**	**44 000**	**44 000**

Negativ sum andre honorar i 2025 skyldes korreksjon av andre honorar for 2024.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Traktor	Oppvaskmaskin Grendahus	Benker og bord
Anskaffelseskost pr.01.01	15 865	498 750	38 193	30 154
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	38 193	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 865	498 750	0	30 154
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 865	498 750	38 193	30 154
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2012	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Minikjøkken UNIK VVS	Sandspreder	Mur	Komfyr i Grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	15 758	41 875	18 776	82 913
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 758	41 875	18 776	82 913
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	1 721	6 911
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 758	41 875	18 776	82 913
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Gjerde	Lekeapparater 2015	Uteområde ved blokk 6	Møbler Grendahus 2016
Anskaffelseskost pr.01.01	25 625	99 880	255 775	40 960
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 625	99 880	255 775	40 960
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 137	4 995	12 788	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 625	99 880	255 775	40 960
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Varmepumper i Grendahus	Oppgradering lekeplass	Volkswagen Caddy	Rekkverk/port
Anskaffelseskost pr.01.01	52 000	506 873	85 000	185 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	52 000	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	0	506 873	85 000	185 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	52 000	506 873	85 000	185 500
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Veibom 3 stk.	Solskjerming styrekontor	Veibom 1 stk.	Varmepumpe verksted (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	42 563	29 400	23 119	31 190
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	42 563	29 400	23 119	31 190
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	2 478	1 040
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	42 563	29 400	23 119	31 190
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2018	2018	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Infrastruktur elbillading	Lekeapparater 2022	Lekeplass område 2	Oppvaskmaskin grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	4 016 447	1 801 889	934 762	0
Årets tilgang	0	0	0	58 856
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	4 016 447	1 801 889	934 762	58 856
Årets av- og nedskr. pr.31.12	267 765	360 378	183 717	2 943
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 016 447	1 321 385	444 850	2 943
Bokført verdi pr.31.12	0	480 504	489 912	55 913
Anskaffelsesår	2020	2022	2023	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	3	5

Dokumentet er elektronisk signert

	Varmepumpe grendahus (2025)
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	41 890
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 890
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 396
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 396
Bokført verdi pr.31.12	40 494
Anskaffelsesår	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	21 038	20 916	14 000	14 000
5901	Gaver ansatte	8 223	2 545	2 000	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	3 339	1 000	1 000
5903	Gaver til beboere	1 110	0	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	43 008	38 591	27 000	49 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	3 548	6 324	0	2 000
5995	Andre sosiale kostnader	0	1 447	0	0
6300	Leiekostnader	4 368	9 268	13 000	13 000
6326	Snømåking og brøyting	40 910	21 914	23 000	22 000
6335	Containerleie/ -tømming	114 782	123 521	98 000	123 000
6336	HMS	5 938	17 869	10 000	11 000
6346	Radon	681 275	156 088	100 000	100 000
6360	Renhold og matteleie	468 079	489 385	536 000	472 000
6362	Maskiner og utstyr	3 684	2 458	3 000	4 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	12 000	12 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	28 361	9 475	15 000	17 000
6370	Garasjer	121 069	118 981	229 000	189 000
6371	Grendahus/miljøkafe	4 826	76 580	145 000	137 000
6374	Ventilasjon	0	0	7 000	7 000
6375	TV/Bredbånd	1 990 988	1 801 852	1 937 000	2 196 000
6390	Andre driftskostnader	3 974	18 671	20 000	20 000
6391	Diverse serviceavtaler	85 738	94 633	38 000	86 000
6400	Leie maskiner og utstyr	9 894	0	4 000	0
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	38 859	29 215	21 000	38 000
6630	Egenandel ved skade	128 000	70 000	100 000	140 000
6632	Kostnader forsikringsskader	0	8 629	0	0
6800	Kontorkostnader	2 791	9 738	15 000	15 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	1 992	1 692	2 000	2 000
6845	Kopiering	36 219	25 854	39 000	38 000
6860	Kursutgifter	10 700	7 550	0	13 000
6900	Telefonutgifter	32 718	24 971	33 000	27 000
6940	Porto	2 325	1 840	1 000	1 000
7000	Drivstoff	10 891	17 500	16 000	16 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	117 981	34 442	35 000	35 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	1 236	2 660	0	1 000
7740	Øreavrunding	-2	-2	0	0
7770	Bankgebyr	1 275	1 280	0	0
7779	Andre gebyr	6 195	9 091	0	0
7782	Kostnader bomiljø	48 808	223 290	100 000	100 000
Sum driftskostnader		**4 080 799**	**3 481 607**	**3 596 000**	**3 903 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	0	6 288	0	0
6503	Annet driftsmateriell	18 751	22 491	26 000	26 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	64 153	159 900	52 000	64 000
6506	Porttelefoni	4 069	0	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	1 950	10 636	11 000	11 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	92 770	91 702	0	97 000
6540	Inventar	0	0	1 000	0
6541	Kontorutstyr og inventar	23 860	756	281 000	205 000
6553	Abonnement og lisenser	301 817	85 660	58 000	105 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**507 370**	**377 433**	**439 000**	**518 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	1 956 283	701 805	2 780 000	2 830 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	413 973	173 644	75 000	115 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	219 633	80 859	250 000	400 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	1 561 706	2 548 791	1 369 000	1 600 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	3 958	333 606	181 000	500 000
6608	Vedlikehold garasjer	228 065	0	0	80 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	49 998	59 311	75 000	50 000
6614	Vedlikehold maling	0	2 074	0	0
6616	Vedlikehold tak	59 704	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	8 069	22 632	0	0
Sum vedlikehold		**4 501 389**	**3 922 722**	**4 730 000**	**5 575 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Rehabilitering

Rehabilitering		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6641	Rehabilitering	0	48 632	1 040 000	0
6650	Rehabilitering	0	0	21 500 000	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	1 078 600	551 447	0	0
9057	Andre direkte småutgifter	1 315	0	0	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	1 509 788	0	0	0
9081	Gebyr kommune,byggesak,konsesj	43 365	0	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	1 307 807	226 719	0	0
9205	Prisstigning kontrakter	453 808	12 169	0	0
9290	Totalentreprise	13 654 416	5 754 554	0	1 000 000
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**18 049 099**	**6 593 521**	**22 540 000**	**1 000 000**

Note 12 - Bygninger

	Bygninger	Tomt	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	79 649 966	3 173 354	987 062
Anskaffelseskost pr.31.12	79 649 966	3 173 354	987 062
Bokført verdi pr.31.12	79 649 966	3 173 354	987 062
Anskaffelsesår	1976	1975	1976

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	164 041 869	148 413 985
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	83 810 383	83 810 383

Note 14 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	38 600	38 600
Udekket tap	- 64 098 939	- 52 587 132
Sum egenkapital	**- 64 060 339**	**- 52 548 532**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2017	58 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 207 433	
Nedbetalt i år	2 134 140	
Lånesaldo 31.12		43 658 427
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2039		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 32 år		
Opprinnelig 2018	50 000 000	
Nedbetalt tidligere	19 908 830	
Nedbetalt i år	813 916	
Lånesaldo 31.12		29 277 254
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2025	25 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		25 000 000
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2049		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	15 779 386	
Nedbetalt tidligere	707 621	
Nedbetalt i år	1 994 080	
Lånesaldo 31.12		13 077 685
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	13 364 000	
Nedbetalt tidligere	762 852	
Nedbetalt i år	995 682	
Lånesaldo 31.12		11 605 466
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	30 592 913	
Nedbetalt tidligere	1 447 978	
Nedbetalt i år	3 434 298	
Lånesaldo 31.12		25 710 637
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2050		
Sum langsiktig gjeld		**148 329 469**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	123 049 280

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217445168			
	102	179 579	18 317 058
	42	173 431	7 284 102
	54	157 751	8 518 554
	4	122 883	491 532
	3	119 623	358 869
	74	113 186	8 375 764
	3	104 191	312 573
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217499403			
	102	120 425	12 283 350
	42	116 302	4 884 684
	54	105 787	5 712 498
	4	82 405	329 620
	3	80 219	240 657
	74	75 902	5 616 748
	3	69 870	209 610
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217634815			
	102	102 832	10 488 864
	42	99 311	4 171 062
	54	90 332	4 877 928
	4	70 366	281 464
	3	68 499	205 497
	74	64 813	4 796 162
	3	59 662	178 986
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512132	28	467 060	13 077 685
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512140	18	644 748	11 605 466
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512124	58	443 287	25 710 637

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**10 240 729**	**12 411 695**
Periodens resultat	-11 511 807	96 493
Årets avskrivninger	848 263	1 441 110
Årets investeringer	-100 746	-224 034
Opptak lån	25 000 000	0
Avdrag lån	-9 372 116	-3 484 534
Endring i disponible midler	**4 863 594**	**-2 170 965**
Disponible midler 31.12.	**15 104 323**	**10 240 729**

Dokumentet er elektronisk signert

Konsolidert års...

Name	Date
Solomianko, Konrad Vike	**2026-04-13**

Identification

Solomianko, Konrad Vike

Name	Date
Schjerven, Bjørn	**2026-04-13**

Identification

Schjerven, Bjørn

Name	Date
Monsen, Rune	**2026-04-13**

Identification

Monsen, Rune

Name	Date
Kjeilen, Edel Marie	**2026-04-13**

Identification

Kjeilen, Edel Marie

Name	Date
Voll, Kenneth	**2026-04-13**

Identification

Voll, Kenneth

Signicat

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

Bjørndalsskogen Borettslag (446)

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Bjørndalsskogen Borettslag (446)
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	26 232 233	24 939 380	26 104 000	27 265 000
Andre inntekter	3	242 106	202 898	185 000	219 000
Sum inntekter		**26 474 339**	**25 142 278**	**26 289 000**	**27 484 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	737 873	907 147	902 000	915 000
Dugnad		241 508	287 625	261 000	261 000
Styrehonorar	5	392 316	379 896	362 000	362 000
Andre honorarer	6	-23 598	37 040	32 000	32 000
Arbeidsgiveravgift		202 656	225 781	180 000	205 000
Avskrivninger	7	623 161	1 059 721	648 000	406 000
Andre kostnader fellesanlegg		22 788	0	19 000	23 000
Felles strøm og varme		1 371 822	1 272 991	1 431 000	1 388 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 853 449	4 437 314	4 851 000	5 359 000
Andre driftskostnader	8	2 829 864	2 617 915	2 730 000	2 964 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	381 518	290 450	270 000	381 000
Vedlikehold	10	2 394 653	2 493 039	2 081 000	2 440 000
Rehabilitering	11	18 049 099	6 544 889	21 500 000	1 000 000
Forretningsførsel		327 450	316 416	307 000	343 000
Revisjonshonorar		42 625	29 156	32 000	34 000
Andre konsulenthonorarer		89 410	24 172	65 000	65 000
Kontingent		84 600	84 600	85 000	99 000
Forsikring		1 554 689	1 498 714	1 679 000	1 356 000
Sikringsfond		26 384	25 380	26 000	27 000
Sum driftskostnader		**34 202 269**	**22 532 247**	**37 461 000**	**17 660 000**
Driftsresultat		**-7 727 930**	**2 610 031**	**-11 172 000**	**9 824 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		175 685	289 675	0	0
Andre renteinntekter		61	0	0	0
Andre finansinntekter		163 096	142 842	142 000	0
Sum finansinntekter		**338 842**	**432 516**	**142 000**	**0**
Rentekostnader lån		4 353 872	4 300 902	5 527 000	4 844 000
Andre rentekostnader		0	4 783	0	0
Sum finanskostnader		**4 353 872**	**4 305 685**	**5 527 000**	**4 844 000**
Resultat av finansposter		**-4 015 030**	**-3 873 169**	**-5 385 000**	**-4 844 000**
Resultat		**-11 742 959**	**-1 263 138**	**-16 557 000**	**4 980 000**
Til/fra udekket tap		-11 742 959	-1 263 138	0	0
Sum disponeringer		-11 742 959	-1 263 138	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bjørndalsskogen Borettslag (446)
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	57 552 627	57 552 627
Tomt	12, 13	1 743 832	1 743 832
Andre driftsmidler	7	779 389	1 328 949
Sum varige driftsmidler		**60 075 848**	**60 625 408**
Sum anleggsmidler		**60 075 848**	**60 625 408**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 264 088	589 042
Andre fordringer		548 613	740 247
Sum fordringer		**1 812 700**	**1 329 289**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		13 260 683	3 188 294
Skattetrekk		62 932	45 883
Sum bankinnsk. og kontanter		**13 323 615**	**3 234 177**
Sum omløpsmidler		**15 136 315**	**4 563 466**
SUM EIENDELER		**75 212 163**	**65 188 873**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bjørndalsskogen Borettslag (446)
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		28 200	28 200
Sum innskutt egenkapital		**28 200**	**28 200**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-34 084 608	-22 341 648
Sum opptjent egenkapital		**-34 084 608**	**-22 341 648**
SUM EGENKAPITAL	**14**	**-34 056 408**	**-22 313 448**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	97 935 681	75 883 737
Borettsinnskudd	13	8 440 800	8 440 800
Sum langsiktig gjeld		**106 376 481**	**84 324 537**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		163 909	261 963
Leverandørgjeld		1 819 129	1 701 918
Skyldige off. myndigheter		178 039	157 658
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		505 603	539 751
Påløpne renter		26 778	300 814
Annen kortsiktig gjeld		198 633	215 680
Sum kortsiktig gjeld		**2 892 090**	**3 177 785**
SUM GJELD		**109 268 571**	**87 502 322**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**75 212 163**	**65 188 873**

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Bjørn Schjerven Styrets leder	Kenneth Voll Styremedlem	Rune Monsen Styremedlem
Konrad Vike Solomianko Styremedlem	Edel Marie Kjeilen Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og
NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	24 035 412	22 889 028	24 033 000	25 000 000
3804	Utleie garasjeplasser	0	0	4 000	0
3812	Utleie parkeringsplasser	269 633	280 520	177 000	199 000
3816	TV/Internett	1 473 732	1 316 376	1 415 000	1 604 000
3850	Renhold/Boss	453 456	453 456	475 000	462 000
Sum felleskostnader		**26 232 233**	**24 939 380**	**26 104 000**	**27 265 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3810	Utleie Bjørnehiet	117 239	111 654	118 000	117 000
3824	Utleie parkering til skolen	65 008	0	0	67 000
3825	Leieinntekter El-bil	0	60	0	0
3846	Utleie av Grendahuset	36 997	63 679	67 000	35 000
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	5 625	0	0	0
3885	Andre inntekter	17 238	27 505	0	0
Sum andre inntekter		**242 106**	**202 898**	**185 000**	**219 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	516 000	495 000	362 000	362 000
5331	Avsetning styrehonorar	15 342	18 264	0	0
5334	Hjelpekonto styrehonorar	-139 026	-133 368	0	0
Sum styrehonorar		**392 316**	**379 896**	**362 000**	**362 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	18 400	0	0	0
5390	Honorar andre utvalg	0	0	32 000	32 000
5391	Avsetning honorar andre utvalg	-37 040	37 040	0	0
5392	Hjelpekonto andre honorar	-4 958	0	0	0
Sum andre honorar		**-23 598**	**37 040**	**32 000**	**32 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

	Infrastruktur elbillading	Lekeapparater 2022	Lekeplass område 2	Oppvaskmaskin grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	2 934 294	1 316 406	682 909	0
Årets tilgang	0	0	0	42 998
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	2 934 294	1 316 406	682 909	42 998
Årets av- og nedskr. pr.31.12	195 619	263 281	134 218	2 149
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	2 934 294	965 364	324 993	2 149
Bokført verdi pr.31.12	0	351 041	357 915	40 848
Anskaffelsesår	2020	2022	2023	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	3	5

Dokumentet er elektronisk signert

	Varmepumpe grendahus (2025)
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	30 603
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 603
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 020
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 020
Bokført verdi pr.31.12	29 583
Anskaffelsesår	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	15 370	15 281	10 000	10 000
5901	Gaver ansatte	6 007	1 859	2 000	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	2 439	1 000	1 000
5903	Gaver til beboere	811	0	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	31 420	28 193	20 000	36 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	2 592	4 620	0	2 000
5995	Andre sosiale kostnader	0	1 057	0	0
6300	Kostnader møter/arrangement	3 191	6 771	9 000	9 000
6326	Snømåking og salting	29 888	16 010	16 000	16 000
6335	Containerleie/ -tømming	83 856	90 241	70 000	90 000
6336	HMS	4 338	13 054	8 000	8 000
6346	Radon	212 507	62 995	100 000	100 000
6360	Renhold og matteleie	465 287	484 420	526 000	462 000
6362	Maskiner og utstyr	2 691	1 796	2 000	3 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	8 000	8 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	20 720	6 922	8 000	10 000
6370	Garasjer	98 084	94 678	147 000	107 000
6371	Grendahus/miljøkafe	3 526	55 947	100 000	100 000
6374	Ventilasjon	0	0	7 000	7 000
6375	TV/Internett	1 454 556	1 316 379	1 415 000	1 604 000
6390	Andre driftskostnader	2 903	13 640	15 000	15 000
6391	Diverse serviceavtaler	62 637	59 589	22 000	63 000
6400	Leie maskiner og utstyr	7 228	0	0	0
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	28 390	21 344	15 000	28 000
6630	Egenandel ved skade	94 839	60 000	60 000	100 000
6800	Kontorkostnader	2 039	7 114	11 000	11 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	1 455	1 236	2 000	2 000
6845	Kopiering	26 461	18 888	28 000	28 000
6860	Kursutgifter	7 817	5 516	0	10 000
6900	Telefonutgifter	23 903	18 243	17 000	20 000
6940	Porto	1 650	1 541	1 000	1 000
7000	Drivstoff	7 957	12 785	12 000	12 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	86 193	25 163	25 000	25 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	903	1 943	0	1 000
7740	Øreavrunding	1	-2	0	0
7770	Bankgebyr	931	938	0	0
7779	Andre gebyr	4 054	4 185	0	0
7782	Kostnader bomiljø	35 657	163 129	73 000	73 000
Sum driftskostnader		**2 829 864**	**2 617 915**	**2 730 000**	**2 964 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	0	4 593	0	0
6503	Annet driftsmateriell	13 856	17 285	15 000	18 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	56 464	131 225	47 000	47 000
6506	Porttelefoni	4 069	0	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	1 425	7 770	8 000	8 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	67 775	66 995	0	71 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	17 431	0	150 000	150 000
6553	Abonnement og lisenser	220 499	62 581	40 000	77 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**381 518**	**290 450**	**270 000**	**381 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	141 379	18 405	500 000	500 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	366 152	103 310	75 000	75 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	170 165	61 659	250 000	300 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	1 412 182	1 892 601	1 000 000	1 100 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	3 249	333 606	181 000	365 000
6608	Vedlikehold garasjer	183 755	0	0	50 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	49 998	59 311	75 000	50 000
6614	Vedlikehold maling	0	1 515	0	0
6616	Vedlikehold tak	59 704	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	8 069	22 632	0	0
Sum vedlikehold		**2 394 653**	**2 493 039**	**2 081 000**	**2 440 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

Rørrehabilitering		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6650	Rehabilitering	0	0	21 500 000	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	1 078 600	551 447	0	0
9057	Andre direkte småutgifter	1 315	0	0	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	1 509 788	0	0	0
9081	Gebyr kommune,byggesak,konsesj	43 365	0	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	1 307 807	226 719	0	0
9205	Prisstigning kontrakter	453 808	12 169	0	0
9290	Totalentreprise	13 654 416	5 754 554	0	1 000 000
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**18 049 099**	**6 544 889**	**21 500 000**	**1 000 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	106 376 481	84 324 537
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	59 296 459	59 296 459

Note 14 - Egenkapital

	2025	2024
Sum innskutt egenkapital	28 200	28 200
Sum opptjent egenkapital	- 34 084 608	- 22 341 648
Sum egenkapital	**- 34 056 408**	**- 22 313 448**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2017	58 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 207 433	
Nedbetalt i år	2 134 140	
Lånesaldo 31.12		43 658 427
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2039		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 32 år		
Opprinnelig 2018	50 000 000	
Nedbetalt tidligere	19 908 830	
Nedbetalt i år	813 916	
Lånesaldo 31.12		29 277 254
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2025	25 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		25 000 000
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2049		
Sum langsiktig gjeld		**97 935 681**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	78 453 658

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217445168	102	179 579	18 317 058
	42	173 431	7 284 102
	54	157 751	8 518 554
	4	122 883	491 532
	3	119 623	358 869
	74	113 186	8 375 764
	3	104 191	312 573
	40	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217499403	102	120 425	12 283 350
	42	116 302	4 884 684
	54	105 787	5 712 498
	4	82 405	329 620
	3	80 219	240 657
	74	75 902	5 616 748
	3	69 870	209 610
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217634815	102	102 832	10 488 864
	42	99 311	4 171 062
	54	90 332	4 877 928
	4	70 366	281 464
	3	68 499	205 497
	74	64 813	4 796 162
	3	59 662	178 986

Note 16 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**1 385 681**	**4 282 354**
Periodens resultat	-11 742 959	-1 263 138
Årets avskrivninger	623 161	1 059 721
Årets investeringer	-73 602	-163 672
Opptak lån	25 000 000	0
Avdrag lån	-2 948 056	-2 529 584
Endring i disponible midler	**10 858 544**	**-2 896 673**
Disponible midler 31.12.	**12 244 225**	**1 385 681**

Dokumentet er elektronisk signert

446 - Årsregnsk...

Name	Date
Solomianko, Konrad Vike	**2026-04-10**

Identification

Solomianko, Konrad Vike

Name	Date
Schjerven, Bjørn	**2026-04-13**

Identification

Schjerven, Bjørn

Name	Date
Kjeilen, Edel Marie	**2026-04-10**

Identification

Kjeilen, Edel Marie

Name	Date
Voll, Kenneth	**2026-04-10**

Identification

Voll, Kenneth

Name	Date
Monsen, Rune	**2026-04-13**

Identification

Monsen, Rune

Signicat

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

Bjørndalsskogen Borettslag (447)

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Bjørndalsskogen Borettslag (447)
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	9 705 466	9 525 828	9 723 000	10 001 000
Andre inntekter	3	87 758	573 051	65 000	81 000
Sum inntekter		**9 793 224**	**10 098 879**	**9 788 000**	**10 082 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	311 932	334 551	334 000	373 000
Dugnad		89 067	106 075	95 000	96 000
Styrehonorar	5	144 684	140 104	133 000	133 000
Andre honorarer	6	-8 702	13 660	12 000	12 000
Arbeidsgiveravgift		74 739	83 267	67 000	78 000
Avskrivninger	7	225 102	381 389	235 000	150 000
Felles strøm og varme		42 748	41 373	39 000	41 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 789 925	1 636 456	1 790 000	1 976 000
Andre driftskostnader	8	1 250 935	863 692	866 000	939 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	125 852	86 983	169 000	137 000
Vedlikehold	10	2 106 736	1 429 683	2 649 000	3 135 000
Rehabilitering	11	0	48 632	1 040 000	0
Forretningsførsel		170 763	164 036	155 000	173 000
Revisjonshonorar		12 500	44 469	20 000	19 000
Andre konsulenthonorarer		77 810	1 516	11 000	24 000
Kontingent		31 200	31 200	31 000	36 000
Forsikring		573 360	552 717	621 000	500 000
Sikringsfond		5 310	9 584	11 000	10 000
Sum driftskostnader		**7 023 958**	**5 969 387**	**8 278 000**	**7 832 000**
Driftsresultat		**2 769 266**	**4 129 492**	**1 510 000**	**2 250 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		156 340	413 384	0	0
Andre renteinntekter		0	525	0	0
Andre finansinntekter		60 149	52 679	52 000	0
Sum finansinntekter		**216 489**	**466 588**	**52 000**	**0**
Rentekostnader lån		2 754 602	3 236 301	2 953 000	2 502 000
Andre rentekostnader		0	149	0	0
Sum finanskostnader		**2 754 602**	**3 236 450**	**2 953 000**	**2 502 000**
Resultat av finansposter		**-2 538 113**	**-2 769 862**	**-2 901 000**	**-2 502 000**
Resultat		**231 153**	**1 359 631**	**-1 391 000**	**-252 000**
Til/fra udekket tap		231 153	1 359 631	0	0
Sum disponeringer		231 153	1 359 631	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	22 097 339	22 097 339
Garasjer	12, 13	987 063	987 063
Tomt	12, 13	1 429 522	1 429 522
Andre driftsmidler	7	287 434	485 392
Sum varige driftsmidler		**24 801 358**	**24 999 316**
Sum anleggsmidler		**24 801 358**	**24 999 316**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	7 380
Forskuddsbetalte kostnader		429 176	217 235
Andre fordringer		124 989	71 342
Sum fordringer		**554 165**	**295 958**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 052 833	9 580 618
Sum bankinnsk. og kontanter		**3 052 833**	**9 580 618**
Sum omløpsmidler		**3 606 999**	**9 876 575**
SUM EIENDELER		**28 408 357**	**34 875 891**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bjørndalsskogen Borettslag (447)
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		**10 400**	**10 400**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-30 014 331	-30 245 484
Sum opptjent egenkapital		**-30 014 331**	**-30 245 484**
SUM EGENKAPITAL	**14**	**-30 003 931**	**-30 235 084**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	50 393 788	56 817 848
Borettsinnskudd	13	7 271 600	7 271 600
Sum langsiktig gjeld		**57 665 388**	**64 089 448**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		81 318	0
Leverandørgjeld		220 531	336 724
Skyldige off. myndigheter		19 605	18 807
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		139 026	147 028
Påløpne renter		13 779	17 503
Annen kortsiktig gjeld		272 641	501 465
Sum kortsiktig gjeld		**746 900**	**1 021 527**
SUM GJELD		**58 412 288**	**65 110 975**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 408 357**	**34 875 891**

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Bjørn Schjerven Styrets leder	Kenneth Voll Styremedlem	Rune Monsen Styremedlem
Konrad Vike Solomianko Styremedlem	Edel Marie Kjeilen Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og
NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	5 206 656	8 817 336	5 207 000	5 576 000
3812	Utleie parkeringsplasser	100 768	103 584	118 000	163 000
3816	TV/Internett	534 144	485 472	534 000	592 000
3818	Renter og avdrag på lån 2	1 911 216	0	1 911 000	1 812 000
3819	Renter og avdrag på lån 3	972 048	0	972 000	921 000
3820	Renter og avdrag på lån 4	862 272	0	862 000	818 000
3829	Feiingsavgift	30 240	30 240	31 000	31 000
3849	Tilbygg/bod	88 122	89 196	88 000	88 000
Sum felleskostnader		**9 705 466**	**9 525 828**	**9 723 000**	**10 001 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3810	Utleie Bjørnehiet	43 237	41 178	43 000	43 000
3824	Utleie parkering til skolen	22 619	0	0	25 000
3825	Leieinntekter El-bil	0	22	0	0
3846	Utleie av Grendahuset	13 644	23 484	22 000	13 000
3885	Andre inntekter	8 258	508 367	0	0
Sum andre inntekter		**87 758**	**573 051**	**65 000**	**81 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	0	0	133 000	133 000
5331	Avsetning styrehonorar	5 658	6 736	0	0
5334	Hjelpekonto styrehonorar	139 026	133 368	0	0
Sum styrehonorar		**144 684**	**140 104**	**133 000**	**133 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5390	Honorar andre utvalg	0	0	12 000	12 000
5391	Avsetning honorar andre utvalg	-13 660	13 660	0	0
5392	Hjelpekonto andre honorar	4 958	0	0	0
Sum andre honorar		**-8 702**	**13 660**	**12 000**	**12 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

	Lekeapparater 2022	Lekeplass område 2	Oppvaskmaskin grendahus	Varmepumpe grendahus (2025)
Anskaffelseskost pr.01.01	485 483	251 853	0	0
Årets tilgang	0	0	15 857	11 286
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	485 483	251 853	15 857	11 286
Årets av- og nedskr. pr.31.12	97 096	49 498	792	376
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	356 020	119 855	792	376
Bokført verdi pr.31.12	129 462	131 997	15 064	10 910
Anskaffelsesår	2022	2023	2025	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	2	3	5	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	5 668	5 636	4 000	4 000
5901	Gaver ansatte	2 216	686	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	900	0	0
5903	Gaver til beboere	299	0	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	11 588	10 398	7 000	13 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	956	1 704	0	0
5995	Andre sosiale kostnader	0	390	0	0
6300	Kostnader møter/arrangement	1 177	2 497	4 000	4 000
6326	Snømåking og salting	11 022	5 904	7 000	6 000
6335	Containerleie/ -tømming	30 926	33 280	28 000	33 000
6336	HMS	1 600	4 814	2 000	3 000
6346	Radon	468 768	93 093	0	0
6360	Renhold og matteleie	2 792	4 965	10 000	10 000
6362	Maskiner og utstyr	993	662	1 000	1 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	4 000	4 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	7 641	2 553	7 000	7 000
6370	Garasjer	22 984	24 302	82 000	82 000
6371	Grendahus/miljøkafe	1 300	20 633	45 000	37 000
6375	TV/Internett	536 432	485 473	522 000	592 000
6390	Andre driftskostnader	1 071	5 031	5 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	23 100	35 044	16 000	23 000
6400	Leie maskiner og utstyr	2 666	0	4 000	0
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	10 470	7 871	6 000	10 000
6630	Egenandel ved skade	33 161	10 000	40 000	40 000
6632	Kostnader forsikringsskader	0	8 629	0	0
6800	Kontorkostnader	752	2 624	4 000	4 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	537	456	0	0
6845	Kopiering	9 759	6 966	11 000	10 000
6860	Kursutgifter	2 883	2 034	0	3 000
6900	Telefonutgifter	8 815	6 728	16 000	7 000
6940	Porto	675	299	0	0
7000	Drivstoff	2 934	4 715	4 000	4 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	31 787	9 280	10 000	10 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	333	717	0	0
7740	Øreavrunding	-3	0	0	0
7770	Bankgebyr	344	343	0	0
7779	Andre gebyr	2 141	4 906	0	0
7782	Kostnader bomiljø	13 150	60 161	27 000	27 000
Sum driftskostnader		**1 250 935**	**863 692**	**866 000**	**939 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	0	1 694	0	0
6503	Annet driftsmateriell	4 895	5 206	11 000	8 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	7 690	28 675	5 000	17 000
6510	Verktøy og redskap	525	2 866	3 000	3 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	24 995	24 707	0	26 000
6540	Inventar	0	0	1 000	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	6 429	756	131 000	55 000
6553	Abonnement og lisenser	81 319	23 080	18 000	28 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**125 852**	**86 983**	**169 000**	**137 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	1 814 904	683 400	2 280 000	2 330 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	47 821	70 334	0	40 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	49 468	19 200	0	100 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	149 524	656 191	369 000	500 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	709	0	0	135 000
6608	Vedlikehold garasjer	44 310	0	0	30 000
6614	Vedlikehold maling	0	559	0	0
Sum vedlikehold		**2 106 736**	**1 429 683**	**2 649 000**	**3 135 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6641	Rehabilitering prosjekt 1	0	48 632	1 040 000	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**0**	**48 632**	**1 040 000**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	57 665 388	64 089 448
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	24 513 924	24 513 924

Note 14 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	10 400	10 400
Udekket tap	- 30 014 331	- 30 245 484
Sum egenkapital	**- 30 003 931**	**- 30 235 084**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	15 779 386	
Nedbetalt tidligere	707 621	
Nedbetalt i år	1 994 080	
Lånesaldo 31.12		13 077 685
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	13 364 000	
Nedbetalt tidligere	762 852	
Nedbetalt i år	995 682	
Lånesaldo 31.12		11 605 466
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	30 592 913	
Nedbetalt tidligere	1 447 978	
Nedbetalt i år	3 434 298	
Lånesaldo 31.12		25 710 637
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2050		
Sum langsiktig gjeld		**50 393 788**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 595 622

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512132	28	467 060	13 077 685
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512140	18	644 748	11 605 466
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512124	58	443 287	25 710 637

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**8 855 048**	**8 129 340**
Periodens resultat	231 153	1 359 631
Årets avskrivninger	225 102	381 389
Årets investeringer	-27 144	-60 361
Avdrag lån	-6 424 060	-954 950
Endring i disponible midler	**-5 994 950**	**725 708**
Disponible midler 31.12.	**2 860 098**	**8 855 048**

Dokumentet er elektronisk signert

447 - Årsregnsk...

Name	Date
Schjerven, Bjørn	**2026-04-13**

Identification

Schjerven, Bjørn

Name	Date
Solomianko, Konrad Vike	**2026-04-10**

Identification

Solomianko, Konrad Vike

Name	Date
Voll, Kenneth	**2026-04-10**

Identification

Voll, Kenneth

Name	Date
Monsen, Rune	**2026-04-13**

Identification

Monsen, Rune

Name	Date
Kjeilen, Edel Marie	**2026-04-10**

Identification

Kjeilen, Edel Marie

Signicat

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

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

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

Til generalforsamlingen i Bjørndalsskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørndalsskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: RKA87-IK08O-P07PR-VR4QD-82J67-2IRZP

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RKA87-IK08O-P07PR-VR4QD-82J67-2IRZP

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-14 12:48:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RKA87-IK08O-P07PR-VR4QD-82J67-2IRZP

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

PROTOKOLL

Bjørndalsskogen borettslag

Ordinær generalforsamling — 22. april 2026

Dato	22.04.2026
Sted	GrendaHuset, Bjørndalsskogen borettslag — og videomøte
Fremmøte	52 av 391 andeler representert (27 fysisk, 24 digitalt, 1 ved fullmakt)
Møteleder	Kristoffer G Skappel
Medunderskriver	Sverre Solheim

Sak 1. Konstituering

> **Vedtak:** "Kristoffer G Skappel velges som møteleder. Sverre Solheim signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Vedtatt enstemmig

Sak 2. Styrets årsrapport

Forslagsstiller: *Styret*

> **Vedtak:** "Styrets rapport angående foregående år godkjennes."

For: 48 · Mot: 0 · Blanke: 2 · Totalt: 48 **Vedtatt**

Sak 3. Regnskap

Forslagsstiller: *Styret*

Inntekter 36,3 mill (budsjett 36,1). Utgifter 41,2 mill (budsjett 45,7). Resultat −11,5 mill (budsjett −17,9). På konto 31.12: 16,4 mill (i fjor 12,8).

> **Vedtak:** "Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

For: 48 · Mot: 0 · Blanke: 2 · Totalt: 48 **Vedtatt**

Sak 4. Testperiode med dele- og/eller leiebilsordning i borettslaget

Forslagsstiller: *Cecilie Høisæter, Bjørndalsskogen 71*

Oppfølging av tidligere vedtak om å prøve ut dele-/leiebilordning i borettslaget, basert på interesse vist i beboerundersøkelse.

> **Vedtak:** Generalforsamlingen gir styret i oppgave å iverksette en prøveordning ved å innhente tilbud fra aktuelle dele- og leiebilaktører og teste ut en eller flere slike ordninger i borettslaget. Styret skal gjennomføre en evaluering av prøveordningen etter ca 1 års drift. Styret legger frem evalueringen for generalforsamling med forslag til vedtak etter prøveperioden.

For: 28 · Mot: 18 · Blanke: 4 · Totalt: 46 **Vedtatt**

Sak 5. Evaluering og anbefaling til fremtidig organisering av vaktmestertjenesten

Forslagsstiller: *Styret*

Svar på sak 4 fra GF 2025. Styret har evaluert dagens ordning, innhentet markedsinformasjon og vurdert fremtidig organisering.

> **Vedtak:** Generalforsamlingen vedtar å videreføre dagens organisering av vaktmestertjenesten med en hybrid driftsmodell med en ansatt byggdrifter/vaktmester underlagt styret for daglig drift, oppfølging av vedlikehold og beboerkontakt, kombinert med innkjøp av spesialiserte og sertifiseringspliktige tjenester.

For: 44 · Mot: 3 · Blanke: 3 · Totalt: 47 **Vedtatt**

Sak 6A. Forslag om å utsette sak 6B

Forslagsstiller: *Bjørn Andersen*

Begrunnet forslag om å utsette behandlingen av vedlikeholdstillegg (sak 6B) grunnet manglende dokumentasjon av kostnadsgrunnlag, uklar ikrafttredelse, uklare rammer for styrets fullmakter og håndtering av eksisterende utvidelser.

> **Vedtak:** Generalforsamlingen finner at saksutredningen knyttet til forslag om innføring av månedlig vedlikeholdstillegg for boliger med godkjente utvidelser ikke gir et tilstrekkelig og forutsigbart beslutningsgrunnlag for å fatte endelig vedtak. Behandlingen av saken utsettes. Generalforsamlingen ber styret utarbeide en supplert saksutredning og legge frem et revidert forslag for ny behandling i generalforsamling.

For: 22 · Mot: 20 · Blanke: 8 · Totalt: 42 **Vedtatt**

Sak 6B. Forslag til innføring av månedlig vedlikeholdstillegg for boligutvidelser

Forslagsstiller: *Styret*

Oppfølging av tidligere vedtak om beregningsmodell for felleskostnader ved økt areal i tvillinghusene (område 2, 3 og 4). Forslaget innebærer vedtektsendring og krever kvalifisert flertall (2/3).

Forslaget utsettes i henhold til vedtak i sak 6A.

Sak 7. Styrets forslag til generalforsamlingen om nytt revidert kapittel 5 i vedtektene – Vedlikehold

Forslagsstiller: *Styret*

Styret trakk sitt forslag til vedtak i forkant av generalforsamlingen. Det ble ikke fremmet noe nytt vedtaksforslag.

Sak 8. Søknad om trapp fra altan til terrasse, hus 14

Forslagsstiller: *Ketan P. Jadhav, Bjørndalsskogen 14*

Søknad om installasjon av dør og trapp fra balkong i 1. etasje til bakhage/terrasse.

> **Vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner andelseiers søknad om oppføring av trapp fra balkong. Godkjenningen gis under følgende forutsetninger: 1. Andelseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og innhenter eventuelle nødvendige samtykker/uttalelser fra naboer. 2. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal andelseier sørge for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunen før arbeidene igangsettes. 3. Tiltaket innebærer fasadeendring og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett. 4. Andelseier har fullt vedlikeholdsansvar for trappen og tilhørende terrasseareal nedenfor. 5. Dokumentasjon skal oversendes borettslaget etter utført tiltak fra foretak med ansvarsrett og ev. kommunen.

For: 35 · Mot: 10 · Blanke: 5 · Totalt: 45 **Vedtatt**

Sak 9. Søknad om bytte fra vindu til dør, hus 34

Forslagsstiller: *Anice Fossåskaret og Kjetil Fossåskaret, Bjørndalsskogen 34*

Søknad om å bytte ett vindu i 1. etasje til altandør fra kjellerstue.

> **Vedtak:** Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om å bytte fra vindu til dør iht. søknad. Godkjenningen gis under følgende forutsetninger: 1. Andelseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og innhenter eventuelle nødvendige samtykker/uttalelser fra naboer. 2. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal andelseier sørge for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunen før arbeidene igangsettes. 3. Tiltaket innebærer fasadeendring og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett. 4. Dokumentasjon skal oversendes borettslaget etter utført tiltak.

For: 47 · Mot: 0 · Blanke: 3 · Totalt: 47 **Vedtatt**

Sak 10. Omsøking av tidligere vedtak for hus 58

Forslagsstiller: *Sondre Berg og Malin Knutsen, Bjørndalsskogen 58*

Viser til sak 5 fra GF 2025. Ønsker å omsøke tiltaket til å omfatte samme dimensjoner/utforming som sak 6 fra samme GF.

> **Vedtak:** Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om endring av mål mot opprinnelig godkjent tiltak på generalforsamling i 2025. Godkjenningen gis under følgende forutsetninger: 1. Andelseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og innhenter eventuelle nødvendige samtykker/uttalelser fra naboer. 2. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal andelseier sørge for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunen før arbeidene igangsettes. 3. Tiltaket innebærer fasadeendring og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett. 4. Dokumentasjon skal oversendes borettslaget etter utført tiltak.

For: 44 · Mot: 2 · Blanke: 4 · Totalt: 46 **Vedtatt**

Sak 11. Søknad om å bygge bod, hus 80

Forslagsstiller: *Eirik Birkeland, Bjørndalsskogen 80*

Søknad om oppføring av bod som tilbygg til eksisterende bolig, i materialer/farger som harmonerer med bebyggelsen.

> **Vedtak:** Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier til oppføring av bod/tilbygg. Godkjenningen gis under følgende forutsetninger: 1. Andelseier sikrer at tiltaket tilpasses slik at det er rømningsvei forbi bod og at boden ikke er til hinder for plassering av stillas og gjennomføring av vedlikehold av fasaden. 2. Andelseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og innhenter eventuelle nødvendige samtykker/uttalelser fra naboer. 3. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal andelseier sørge for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunen før arbeidene igangsettes. 4. Tiltaket innebærer fasadeendring og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett. 5. Dokumentasjon skal oversendes borettslaget etter utført tiltak.

For: 43 · Mot: 2 · Blanke: 5 · Totalt: 45 **Vedtatt**

Sak 12. Valg av valgkomité

Forslagsstiller: *Styret*

> **Vedtak:** "Ruben Matre og Jørgen Johan Garman velges til valgkomite. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne en person til som deltaker i valgkomité slik at de blir opp til 3 stk."

For: 45 · Mot: 1 · Blanke: 4 · Totalt: 46 **Vedtatt**

Sak 13. Valg av miljøutvalget

Forslagsstiller: *Styret*

> **Vedtak:** "Edel Marie Kjeilen, Hilde M Pettersen Ask, Reidunn Sandal velges til miljøutvalg. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne flere personer som deltakere i miljøutvalget."

For: 45 · Mot: 1 · Blanke: 4 · Totalt: 46 **Vedtatt**

Sak 14. Honorar til valgkomiteen

Forslagsstiller: *Styret*

Styret foreslår økning i tråd med frontfagets ramme (ca. 4 %).

> **Vedtak:** Medlem i valgkomiteen får kr 2015,- pr medlem pr møte for perioden 2025-2026.
>
> ~~**Fjorårets sum:** Medlem i valgkomiteen får kr 1930,- pr medlem pr møte for perioden 2025-2026.~~

For: 38 · Fjorårets sum: 7 · Blanke: 5 · Totalt: 45 **Vedtatt**

Sak 15. Honorar til miljøutvalget

Forslagsstiller: *Styret*

Styret viderefører honorarmodellen og foreslår økning i tråd med frontfagets ramme (ca. 4 %).

> **Vedtak:** Miljøutvalget får NOK 1460,- pr arrangement pr deltakende medlem og arrangements leder settes til kr 1720,- i perioden 2025-2026
>
> ~~**Fjorårets sum:** Miljøutvalget får NOK 1400,- pr arrangement pr deltakende medlem og arrangements leder settes til kr 1650,- i perioden 2025-2026~~

For: 39 · Fjorårets sum: 6 · Blanke: 5 · Totalt: 45 **Vedtatt**

Sak 16. Honorar til styret

Forslagsstiller: *Valgkomiteen*

Valgkomiteen foreslår økning på 21 000,- i tråd med prognosene for årets lønnsvekst (frontfagets ramme ca. 4 %).

> **Vedtak:** Valgkomiteens forslag: Generalforsamlingen vedtar NOK 537 000,- som honorar til styret for perioden 2025-2026.
>
> ~~**Fjorårets sum:** Valgkomiteens forslag: Generalforsamlingen vedtar NOK 516 000,- som honorar til styret for perioden 2025-2026.~~

For: 37 · Fjorårets sum: 7 · Blanke: 6 · Totalt: 44 **Vedtatt**

Sak 17. Valg av styre

Forslagsstiller: *Valgkomiteen*

I år var 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer på valg. Styreleder og 2 styremedlemmer ble valgt på GF 2025 for 2 år og sitter til GF 2027.

Totalt antall stemmer: 40 per posisjon

Styret etter valget

Rolle	Navn	Valgt	Valgperiode
Styreleder	**Bjørn Schjerven**	GF 2025	2025–2027 (2 år)
Styremedlem	**Konrad Vike Solomianko**	GF 2025	2025–2027 (2 år)
Styremedlem	**Rune Monsen**	GF 2025	2025–2027 (2 år)
Styremedlem	**Edel Marie Kjeilen**	GF 2026	2026–2028 (2 år)
Styremedlem	**Tony Røskeland**	GF 2026	2026–2028 (2 år)
Varamedlem	**Morten Georg Isaksen**	GF 2026	2026–2027 (1 år)
Varamedlem	**Kenneth Voll**	GF 2026	2026–2027 (1 år)

Signaturer

Møteleder
Kristoffer G Skappel

eSign

Medunderskriver
Sverre Solheim

eSign

Protokollen signeres i tråd med borettslagsloven § 7-9.

Ordinær generalforsamling 22.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Solheim, Sverre	**2026-04-23**	**Skappel, Kristoffer G**	**2026-04-23**

Identifikasjon

bankID Solheim, Sverre

Identifikasjon

bankID Skappel, Kristoffer G

styret.com

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørndalsskogen 173, 5170 Bjørndalstræ
Gnr. 122, Bnr. 337, andelsnr. 278 i BJØRNDALSKOGEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
170260108

Meglerforetak: PrivatMegleren Vest

Saksbehandler: Henrik Schei

Telefon / Mobil: 55 00 99 99 / 922 91 998

E-post: henrik.schei@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.
