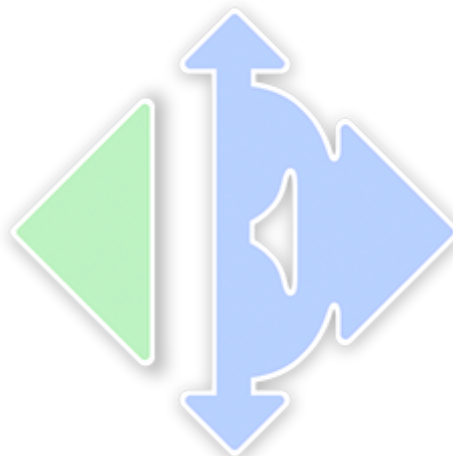




Leilighet  
Brønnalsåsen 5  
5176 Loddefjord



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 23/09/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:123, Bnr: 274
Hjemmelshaver:	Thomas Frøysland Herner
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	188
Byggeår:	1976
Tomt:	89 192 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Thomas Frøysland Herner
Befaringsdato:	17.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

## OM TOMTEN:

Fellestomten er pent opparbeidet med adkomstveier, plen og prydbusker. Det er også egen fotballbinge og lekeplass like ved.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i mur- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og teglsteinsforblending. Vinduer med isolerglass i pvckarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er teknet med sveiset beleg. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

**Grunnmur og drenering:**

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

**Vegger:**

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

**ANNET:**

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Ingrid Bull Skarvatun

Kontaktperson: Ingrid Bull Skarvatun

**Beliggenhet:**

Sentral beliggenhet i Loddefjord i Bergen Vest noen minutters kjøre fra Vestkanten kjøpesenter med det man måtte ønske av butikker og servicetilbud samt Vannkanten med badeland og Iskanten. Ca. 12 minutters kjøring til Bergen sentrum, og gode bussforbindelser. Det er også kort vei til barneskoler (Vadmyra Skole, Loddefjord Skole), og ungdomsskole (Sandgotna skole), og gangavstand til dagligvarebutikk.

**Nøkkelopplysninger:**

Organisasjonsnummer: 950 670 894

Navn/foretaksnavn: BRØNNDALEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 07.09.1972

**Takstobjektet:**

2-Roms andelsleilighet.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 2,9m<sup>2</sup> og en i 1.etasje på 3,7m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater og tapet.

Tak: Malte flater.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2023.
  - Rør-i-rørsystem fra 2023.
  - Balansert ventilasjonsanlegg fra 2023.
  - Montert spotter i himlingen på kjøkkenet i 2023.
- 

## FELLESKOSTNADER:

-

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2. Etasje	40	0	0	0	40	0
1. Etasje	0	4	0	0	0	4
Kjeller	0	3	0	0	0	3
SUM BYGNING	40	7	0	0	40	7
SUM BRA	47					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Gang(2,2m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(3,5m<sup>2</sup>), soverom(6,7m<sup>2</sup>), stue(18,7m<sup>2</sup>), kjøkken(7,3m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

1. Etasje: Ekstern bod(3,7m<sup>2</sup>).  
 Kjeller: Ekstern bod(2,9m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

---

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**


Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

23/09/2025



Mats Hansen



## 1. Våtrom

### 1.1 Våtrom

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

#### Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt kunne gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

#### Merknader:

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskum, ventilator.

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

## Merknader:

### 3. Andre Rom

**TG 1** 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse 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 diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

## Merknader:

### 4. Vinduer og ytterdører

**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i pvckarmer.

Vinduene er fra 2002.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

## Merknader:

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

**Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

## Merknader:

### 6. VVS

**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

---

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Området rundt fordelerskapet er ufagmessig utført. Det er ikke benyttet membran/tettesjikt mellom fliser og veggplatene i området, for å tilfredsstille gjeldende krav skulle det vært benyttet membran. Eier opplyser at forholdet er meldt inn til borettslaget som har opprettet sak på forholdet.

---

#### Merknader:

##### **TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

#### Merknader:

##### **TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

#### Merknader:

### 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

**Merknad/vurdering av avvik:**

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

---

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**Tilleggsopplysninger:**

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Området rundt fordelerskapet er ufagmessig utført. Det er ikke benyttet membran/tettesjikt mellom fliser og veggplatene i området, for å tilfredsstille gjeldende krav skulle det vært benyttet membran. Eier opplyser at forholdet er meldt inn til borettslaget som har opprettet sak på forholdet.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# Egenerklæring

Brønnalsåsen 5, 5176 LODDEFJORD

03 Nov 2025

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brønnalsåsen 5	Brønnalsåsen 5	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg kjøpte leiligheten sommeren 2022 og har bodd i den i 3 år sammengående

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Selger

Herner, Thomas Frøysland

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Området rundt fordellerskapet over toalettet der er ikke benyttet medran/tettesjikt mellom fliser og veggplate. Dette er meldt inn til styret i Borettslaget og dette er en pågående reklamsjonasak

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2023

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pusset opp badet , utvidet badet , flyttet vaskemakin fra kjøkkenet til badet. Rørfornyng Senket taket på badet.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Markus As

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2023

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

På kjøkkenet er det senket taket og 3 nye spotlight og ny vifte over komfyr Alt av dokumentasjon har brøndalen borettslaget

#### 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Markus AS



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny kurs til vaskemaskin og ventilasjonsanlegg kurs

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Marcus AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---





**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2023

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørfornyning

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Markus AS

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2023

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Balansert ventasjonannleg og det ble byttet nytt filter. Dette er domuentert

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Markus AS

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Sølvkre men det er blitt satt opp feller av vaktmester men jeg har ikke sett noe

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

Siden 2022 så har jeg lagt nytt laminatt gulv i gangen og i stuen , spilevegg er satt opp i 2022 da jeg flyttet inn . Videre så har malt alle overflater i leiligheten og det følger med 2 boder i kjelleren av blokken . Alt av dokumentasjon av rørprosjektet har Brøndalen styrekontor hos seg

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95545361

# Egenerklærings skjema


Name

Date

Thorkildsen, Thomas F

2025-11-03

Identification

 **bankID** Thorkildsen, Thomas F



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Thorkildsen, Thomas F

03/11-2025  
20:53:44

BANKID

# Vedtekter

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

tilknyttet  
Stor-Bergen boligbyggelag

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 415 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

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

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (6) Andelseiere som ønsker å sette opp bod eller andre byggverk skal fremme saken for Generalforsamlingen i Brønnødalens borettslag før videre saksbehandling og oppføring.

Søkeren/andelseieren må legge ved dokumentasjon at tiltaket tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikkerhet og byggetekniske krav.

Søkeren/andelseieren dekker selv alle saksbehandlingskostnader og andre kostnader.

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

Søknaden skal ha en detaljert beskrivelse av det byggverket som ønskes oppført. Nabovarsel omkring tiltakets utforming og plassering skal være gjennomført i forkant.

Det er styret v/styreleder som representerer Brønnødalens borettslag i byggesaker.

Andelseier har selv vedlikeholdsplikten for bygget.

Dersom bod eller andre byggverk hindrer borettslaget i å utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner, plikter andelseier å fjerne bygget og dekke alle merkostnader.

Likeledes kan det gis pålegg om fjerning dersom bygget representerer en fare eller dersom det ikke er tilstrekkelig vedlikeholdt.

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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



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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseier har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Bare fysiske personer som bor i borettslaget kan velges til styret.
- (4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## **12. Diverse bestemmelser**

### **12-1 Kameraovervåkning**

Styret kan bestemme at det skal gjennomføres kameraovervåkning i garasjeanleggene

## BRØNNDALEN BORETTSLAG

### HUSORDENSREGLER FOR LAVBLOKKER OG HØYBLOKKEN

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

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

1. Tøy må ikke henges til tørk i høyde over altanrekkverket. For tørking av klær på terrassen, kan en benytte tørkestativ (ca. 1 m). Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper og sengetøy på terrassen, i trappeoppganger eller igjennom vinduer. Lufting av sengetøy er kun tillatt på terrassen under rekkverk høyde. Det er heller ikke tillatt å bruke terrassen som lagringsplass.
2. Beboerne må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg o.l. må kun benyttes hensynsfullt og avdempet. Etter kl. 22.00 skal det være ro, så vel ute og inne. Lek i oppganger og fellesganger er ikke tillatt. Boring og banking skal ikke foregå etter kl. 21.00 på hverdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager. Banking og boring på helligdager og søndager er ikke tillatt. (1 mai og 17. mai eks).
3. Ytterdørene i blokkene skal til enhver tid være lukket
4. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut i felles ganger, da matlukt og dårlig lukt kan sjenere nabo beboerne.
5. Grilling med elektrisk grill og gassgrill tillatt. Det er ikke lov å grille med kullgrill eller engangsgriller. (mer info om grilling på borettslagets hjemmeside)
6. Sykler, kjelker/akebrett, ski utstyr og barnevogner skal ikke henges i felles ganger. Dette skal henholdsvis settes i egne barnevogns rom og i sykkel boder, eller i boder tilhørende leiligheten. Gjester kan også gis tillatelse til å benytte barnevogns rom til plassering av barnevogner, etter henvisning fra beboer.
7. Alt husholdningsavfall skal pakkes i plastposer, knytt igjen, og kastes i nedkastene til boss-suget. Hensetning av boss og gjenstander er ikke tillatt, (sko, støvler, våte klær, sykler etc.) da det skal være fri ferdsel i fellesgangene. For større gjenstander og boss, skal dette kastes i bosscontainere som blir satt ut etter datoer i Brønndalen sin års kalender og borettslagets hjemmeside. Det er satt ut egne containere for papir- og plastavfall og glass/metall. Ved overtredelse av dette påbudet vil ansvar bli gjort gjeldene, og kostnad for fjerning av gjenstander og boss blir tilført andelseier/beboer.

8. Beboer skal benytte tildelt garasje plass. Hver beboer er ansvarlig for orden og renhold av den tildelte plass. (Jfr. ”Regler for parkering” og ”Regler for bruk og fremleie av garasje plass i borettslaget”).
9. Fotballsparking og ballspill, skating, og bruk av rulleskøyter mellom blokkene, og på plenene er ikke tillatt. Det er også forbudt å bruke skateboard og rulleskøyter i oppganger og fellesganger.
10. Ekstra antenner/Parabol er ikke tillatt å montere. Borettslaget har kabel anlegg som er tilrettelagt i hver leilighet. Det er ikke tillatt å montere egne varmepumper til leiligheten.
11. Det er ikke lov å utøve hærverk på borettslagets eiendom. Samtlige beboere plikter å påse at hærverk blir hindret utført, og skal melde eventuelle skader, med navn på ansvarlige til styret, eller tillitsvalgte for den enkelte blokk. Alle klager og skader som blir meldt skal ha mer enn 1 underskrift, og skal gå igjennom tillitsvalgte
12. Leieboer må til enhver tid rette seg etter de påbud som SBBL og styret i Brønndalen borettslag gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen
13. Alle beboerne har ansvar for at rennene og ristene i nedløpet på terrassen blir rengjort, etter behov. Lekkasje fra overnevnte terrasse kan beboer selv bli gjort ansvarlig for.
14. Det er ikke tillatt å lage/sette opp hindringer på borettslagets fellesområder. Med dette menes at en ikke kan sette opp hekker og gjerder som blir til fysisk hindringer på fellesområde. Våre fellesområder er til fri benyttelse og bruk av alle beboerne i laget.

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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6134

BRØNNDALEN BORETTSLAG



# Velkommen til årsmøte i BRØNNDALEN BORETTSLAG

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

## Dato for årsmøtet:

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BRØNNDALEN BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret forslår André Teigen til å lede møte.

**Forslag til vedtak**

André Teigen

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Fører av protokoll og protokollvitner velges på møte.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Vi viser til vedlegg fra Bank Advisor.

Styrets innstilling

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

## Forslag til vedtak

Vi ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honorar.

## Vedlegg

4. 250509 Dugnadsbasert til profesjonelt styre.pdf

---

Sak 7

## Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

### Forslag fremmet av:

Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Dette er en sak mellom andelseier og Markus.

## Forslag til vedtak

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

## Vedlegg

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

---

Sak 8

## Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

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

### Vedlegg

6. 320- forslag om endrig av garasjeregler.pdf

---

Sak 9

## Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419

**Forslag fremmet av:**

Frode Fauskanger L-419

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

### Styrets innstilling

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

### **Forslag til vedtak**

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

### **Vedlegg**

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

8. 419- Søknad om bor i atriumshagen.pdf

---

Sak 10

## **Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423**

Forslag fremmet av:

L-423

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

### **Styrets innstilling**

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

### **Forslag til vedtak**

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423 godkjennes

### **Vedlegg**

9. 423-Søknad om bod..pdf

---

Sak 11

## **Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Prosjekt budsjett er satt til kr 22 000 000,- inkl.mva.

Oppstart av fasadevedlikehold vil bli etter fellesferien.

### Forslag til vedtak

Dette er en informasjonssak. Styret har et vedlikeholdsansvar.

### Vedlegg

10. Vedtekter §5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt. .pdf

11. Brønndalen BL Fasade VEST.pdf

12. Brønndalen BL Fasade ØST 2.pdf

13. Brønndalen BL Fasade ØSTVEST.pdf

14. Brønndalen BL Fasade ØST 1.pdf

---

Sak 12

## Driftsbygget

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har tatt opp saken om driftsbygg tidligere.

Styret i Brønndalen borettslag viser til generalforsamlingsvedtak sak 4-i ekstra ordinær generalforsamling 2021. Der det ble godkjent driftsbygg.

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

Totale kostnader for driftsbygget 2 968 641,-

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

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

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

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

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

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

Forslaget ble nedstemt.

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

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

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

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

#### **Styrets innstilling**

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

#### **Forslag til vedtak**

Driftsbygning ferdigstilles som beskrevet i saken.

#### **Vedlegg**

15. Notat - Kalkyle Driftsbygg.pdf

16. Kalkyle driftsbygg med grendahus-rev2.pdf

17. Brønndalen BL - driftsbygg Plantegning.pdf

---

Sak 13

## **ANEO. [Informasjon sak]**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Informasjon til årsmøtet – Status for ladesaken (Aneo)

**Bakgrunn og utvikling:**



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

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

#### Felles innsats og fremdrift:

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

Gjennom Ladegruppen har vi:

- **Engasjert advokat** som har gjennomgått avtalene og vilkårene. Foreløpig vurdering er at **vi står sterkt juridisk** dersom vi ønsker å forfølge saken rettslig.
- **Fremstått som en samlet front i møte med Aneo**, men opplever selskapet som lite villig til reell dialog eller til å imøtekomme krav om rettferdige vilkår.
- **Åpnet opp** for at borettslag og sameier fra **hele Norge** kan slutte seg til gruppen for å styrke forhandlingsposisjonen frem mot et eventuelt søksmål eller leverandørbytte.

#### Tre mulige veier videre:

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

1. **Bytte leverandør:** Flere lag har allerede startet dialog med alternative selskaper.
2. **Stevne Aneo:** Ladegruppen vurderer nå å gå til søksmål for brudd på kontrakt og urimelige vilkår.
3. **Gjøre ingenting:** Dette innebærer at Aneos nye prismodell blir stående, og beboerne må dekke økte kostnader uten mottiltak.

#### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak

Styret jobber videre med bedre vilkår for borettslaget.

---

Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Børge Hansen
- Frode Liseth

### **Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Astrid Dalland
- Ørjan Raknes Forthun
- Rune Sandland

### **Vedlegg**

1. valgkomiteens innstilling 2025.pdf

---

Sak 15

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ingrid Bull Skarvatun

#### **Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Børge Hansen
- 

Sak 16

## **Valgkomite**

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på møte
  - Velges på møte
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

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

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ingrid Bull Skarvatun Brønndalen 96

Varadelegert

Børge Hansen Brønndalen 74

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret har kontor i Brønndalsåsen 5 med kontortid mandag – fredag mellom kl. 09:00 og kl. 11:00.

Styret kan kontaktes på telefon 40046479, og e-post [post@bronndalen.no](mailto:post@bronndalen.no). Se Brønndalen Borettslags hjemmeside på [Vibbo.no](http://Vibbo.no) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

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

## Generelle opplysninger om Brønndalen Borettslag

Borettslaget består av 442 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Brønndalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950670894, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

123                      274    329

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

Brønndalen Borettslag har 3 ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Styrets arbeid**

I 2024 har styret gjennomført følgende møter:

- 17 styremøter – Det viktigste som har vært tema på styremøtene har vært rørprosjektet som vi har arbeidet med og oppfølgingen av dette, pluss oppfølging av alle utbetalinger til prosjektet. Prosjektet ble ferdigstilt 251124, i trå med framdriftsplanen. Etter dette har det vært fokus på feil og mangler og at disse ble utbedret.
- I tillegg har styret holdt 100 møter som gjelder rørprosjektet og 23 møter som gjelder driften av borettslaget, til sammen 140 møter. Også i år har vi holdt 4 informasjonsmøter for de hovedtillitsvalgte. Det er også holdt flere møter med fast leverandører.
- Rørprosjektet og utskifting av alle bad har vært hovedarbeidet i borettslaget.
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd). Vi har samme avtale som i fjor når det gjelder vaktmesterordningen. Vi har skiftet renholder i 2024 da vi fikk litt klager på de som vasket tidligere. Vi har også fortsatt avtalen med OBOS OpenNet da de ga oss et rimeligere tilbud enn det vi hadde tidligere,
- Vi har vært i dialog med Olsvikstallen borettslag som skal starte med rørfornyning. Vi har delt våre positive erfaringer med dem og gitt råd om hva de må passe på. Vi har ikke mottatt noen nabovarslinger dette året.
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året R2, er at vi måtte skifte ut vanninntaket for rekkehusfeltet.
- Miljøgruppen har også i år vært ansvarlig for de fleste sosiale arrangementer i borettslaget. Styret arrangerte en middag for ledelsen i prosjektet, for både lederne i Markhus og lederne av underentreprenørene + Hele styret og våre
- kontrollører i prosjektet.

#### Fremtidige planer:

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

#### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

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

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

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

#### **Resultat**

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

#### **Disponible midler**

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

#### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025**

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

### **Større vedlikehold**

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### **Forsikring**

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

### **Lån**

Brønnaldalen Borettslag har lån i Danske bank.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Økning i forretningsførerhonorar fra januar 2025 er 4%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på økt felleskostnader for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Forkjøpsrett**

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

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>10 550 495</b>	<b>-2 029 442</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-116 554 355	-111 113 106
Tilbakeføring av avskrivning	16	391 651	371 309
Fradrag for gjennomført påkostn.	14	-302 648	-2 113 359
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	16	-124 615	0
Tillegg salgssum anl. midler	16	264 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-477 500	-151 313
Tillegg for nye langsiktige lån	20	139 707 837	122 149 780
Innsk. øremerk. bankkto		-83 790	-63 374
Uttak øremerk. bankkto		0	3 500 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>22 820 581</b>	<b>12 579 937</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>33 371 076</b>	<b>10 550 495</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		36 655 725	23 203 183
Kortsiktig gjeld		-3 284 649	-12 652 688
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>33 371 076</b>	<b>10 550 495</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	20	359 857 616	220 149 779
Borettsinnskudd	21	21 885 100	21 885 100
Annen langsiktig gjeld	22	1 711 000	1 711 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	298 659	451 775
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>383 752 375</b>	<b>244 197 654</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 425 427	11 241 641
Skyldige offentlige avgifter	23	310 942	339 556
Påløpte renter		1 314 833	863 467
Annen kortsiktig gjeld	24	233 447	208 024
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 284 649</b>	<b>12 652 688</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>146 604 146</b>	<b>132 971 819</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	25	523 596 100	523 596 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, \_\_.\_\_.2025  
Styret i Brønnandalen Borettslag

Ingrid Bull Skarvatun /S/

Børge Hansen /S/

Olav Houm Otterdal /S/

Eva Vibeke Rosenberg /S/

Harald Rutle /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

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

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 582 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 27 745, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Infotech AS Web hotel prosjekt	-28 500
Prosjektledelse - Rambøll Norge AS	-1 639 594
Bankadvisor AS	-83 844
Konsulettjenester - Artik AS	-1 018 431
OBOS Eiendomsforvaltning	-32 010
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	-6 030
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	-3 563 506
Advokatfirmaet Magnus Legal AS	-37 500
Hovedentreprenør I - Byggmester Markus AS	-109 492 808
Endringsarbeid - Byggmester Marhus AS	-1 856 903
Østensen efft	-143 244
Vitek Miljø AS	-267 001
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	-670 608
Byggvask - Ekogen Renhold AS	-15 625

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -118 855 604**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 443 044
Drift/vedlikehold VVS	-382 648
Drift/vedlikehold elektro	-494 580
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 466 881
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 422
Drift/vedlikehold heisanlegg	-152 630
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 996
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-151 188
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-50 942
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 222
Kostnader leiligheter, lokaler	-12 750
Egenandel forsikring	-100 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -124 217 908**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

---

**SUM BYGNINGER** **90 761 640**

Tomten ble kjøpt i 1978

Gnr.123/bnr.274 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****REHABILITERING**

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

---

**SUM REHABILITERING** **1**

**REHABILITERING II**

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

---

**SUM REHABIKLITERING II** **2 968 641**



**NOTE: 15****LEILIGHETER**

Leiligheter		139 953
<b>SUM LEILIGHETER</b>		<b>139 953</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278.

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

Avskrevet i år	-5 841	1 947
Garasjeanlegg Kostpris	408 641	408 641
Ladebokser elbil Tilgang 2019 Avskrevet tidligere	196 280 -196 279	1
Ladestasjon for el bil nr 2 Tilgang 2019 Avskrevet tidligere	101 400 -101 399	1
Ladestasjon for el bil Tilgang 2017 Avskrevet tidligere	35 000 -34 999	1
Porttelefon Brønndalen 80 Kostpris Avskrevet tidligere Avskrevet i år	69 606 -32 483 -13 921	23 202
Porttelefon Brønndalen 78 Tilgang 2021 Avskrevet tidligere Avskrevet i år	61 529 -32 816 -12 306	16 408
Strømaskin Tilgang 2024 Avskrevet i år	63 125 0	63 125
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 416 244</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-391 651</b>

**NOTE: 17**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**NOTE: 18**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Den Danske Bank

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,25 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-98 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-98 000 000

Den Danske Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,27 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-122 149 780	
Økning i år	-139 707 837	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-261 857 616

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-359 857 616**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

**NOTE: 21**

**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1		-21 885 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-21 885 100</b>

**NOTE: 22**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasje innskudd		-1 711 000
Avsetning bomiljøtiltak		-298 659
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-2 009 659</b>

**NOTE: 23**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-189 384
Skyldig arbeidsgiveravgift		-121 558
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-310 942</b>

**NOTE: 24**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-233 202
Purregebyr		-245
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-233 447</b>

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 885 100
Pantelån	359 857 616
<b>TOTALT</b>	<b>381 742 716</b>

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

Bygninger	90 761 640
Tomt	11 354 389
<b>TOTALT</b>	<b>102 116 029</b>

**Resultatregnskap pr 31.12.2024**  
6134 - BRØNNDALEN BORETTSLAG

	FE6134	GA6134	R16134	R26134	BL6134	Sum
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>						
INNKR. FELLESKOSTN.		566 203	2 302 101	3 213 151	28 167 541	34 248 996
LADEPUNKT			15 596	17 984	181 540	215 121
SALG ANLEGGSMIDLER		1 171	735	1 346	121 362	124 614
ANDRE INNTEKTER			19 575	22 572	288 561	330 708
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>567 374</b>	<b>2 338 008</b>	<b>3 255 052</b>	<b>28 759 005</b>	<b>34 919 439</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>						
PERSONALKOSTNADER	0	-34 192	-196 619	-226 721	-2 288 639	-2 746 171
STYREHONORAR			-28 188	-32 504	-328 108	-388 800
AVSKRIVNINGER		-3 267	-12 150	-15 071	-361 163	-391 651
REVISJONSHONORAR			-1 654	-1 907	-19 248	-22 809
ANDRE HONORARER			-14 007	-16 152	-163 041	-193 200
FORR.FØRERHONORAR			-35 667	-41 128	-415 169	-491 965
KONSULENTHONORAR			-367 172	-44 913	-453 378	-865 464
KONTINGENTER			-6 585	-7 583	-74 232	-88 400
DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-92 468	-9 209 208	-10 321 559	-104 594 672	-124 217 908
FORSIKRINGER		-65 573	-187 143	-215 579	-972 275	-1 440 570
KOMMUNALE AVGIFTER		-105 758	-600 140	-743 232	-5 314 916	-6 764 046
LADEPUNKT			-770	-888	-8 962	-10 620
ENERGI / FYRING		-23 780	-14 926	-29 604	-2 463 772	-2 532 082
KABEL- / TV-ANLEGG			-87 109	-93 576	-933 193	-1 113 879
ANDRE DRIFTSKOSTNADER			-91 642	-176 308	-1 671 593	-1 939 544
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>0</b>	<b>-325 038</b>	<b>-10 852 981</b>	<b>-11 966 726</b>	<b>-120 062 363</b>	<b>-143 207 108</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>0</b>	<b>242 337</b>	<b>-8 514 973</b>	<b>-8 711 674</b>	<b>-91 303 359</b>	<b>-108 287 669</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>						
FINANSINNTEKTER			569 798	660 966	6 438 873	7 669 637
FINANSKOSTNADER			-1 195 224	-1 386 460	-13 354 639	-15 936 323
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>			<b>-625 426</b>	<b>-725 494</b>	<b>-6 915 765</b>	<b>-8 266 686</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>242 337</b>	<b>-9 140 400</b>	<b>-9 437 168</b>	<b>-98 219 124</b>	<b>-116 554 355</b>
<b>EGENKAPITAL</b>						
		<b>2024</b>	<b>2023</b>			
Innskutt egenkapital 443*100		44 300	44 300			
Udekket tap 2021		-9 086 275	-9 086 275			
Andel Blokk		-196 087 654	-97 868 530			
Andel R1		-17 426 191	-8 285 791			
Andel R2		-18 142 282	-8 705 114			
Andel garasje		265 224	22 887			
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-240 432 878</b>	<b>-123 878 523</b>			



## Til generalforsamlingen i Brønnandalen Borettslag

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

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

##### Etter vår mening

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

##### Grunnlag for konklusjonen

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

##### Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

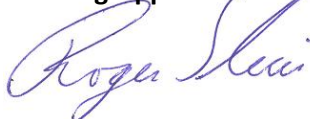
### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, den 09.05.2025

**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



# Styrets arbeid - Styrets honorar

Dugnadsbasert til profesjonelt styre

# Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille



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

# Gjeldende styrehonorar

Sammenlignet med markedet



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

# Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille



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

# Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille



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

# Forslag til vedtak modell

Styrets honorar



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



# BRØNNDALEN BORETTSLAG



# Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

## Forslag til generalforsamlingen 2025.

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

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

### **Forslag til vedtak:**

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

Forslagsstiller: Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

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

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

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

Med vennlig hilsen, Ole Bård Berg L320

**Ole Bård Berg, eier**

Leilighetsnr. 320 - Andelsnr. 320 - H0704

Brønndalen 74

454 17 194

[ole.baard.berg@gmail.com](mailto:ole.baard.berg@gmail.com)

## SØKNADSSKJEMA

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

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

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

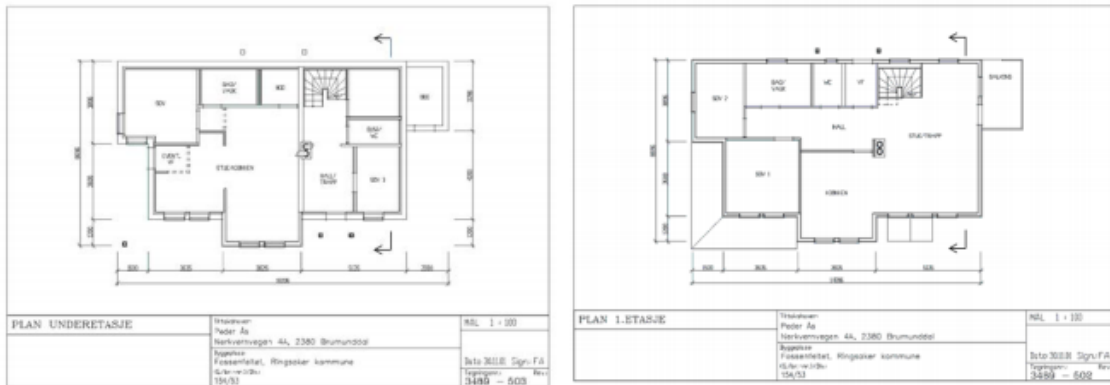
Dato: 31.3.2025

Frode Fauskanger  
Andelseiers signatur

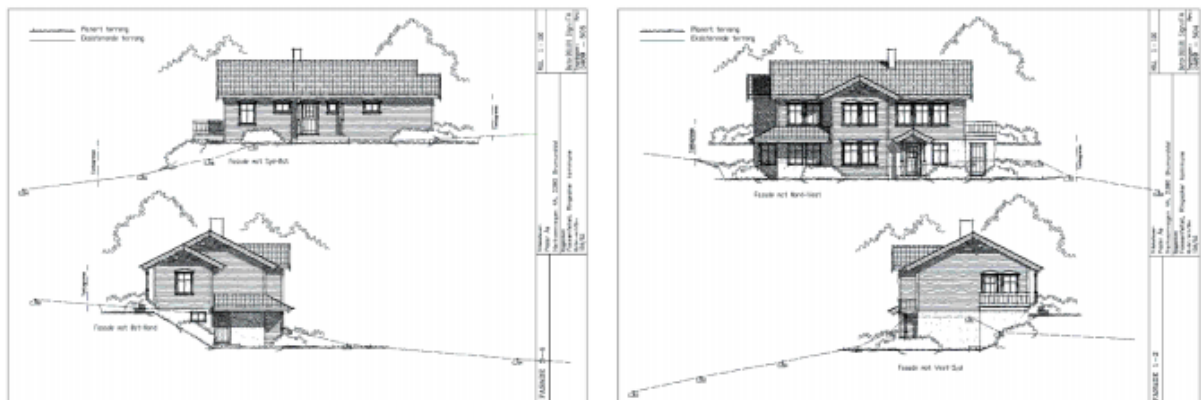
## VEILEDNINGSSKRIV TIL ANDELSEIER

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

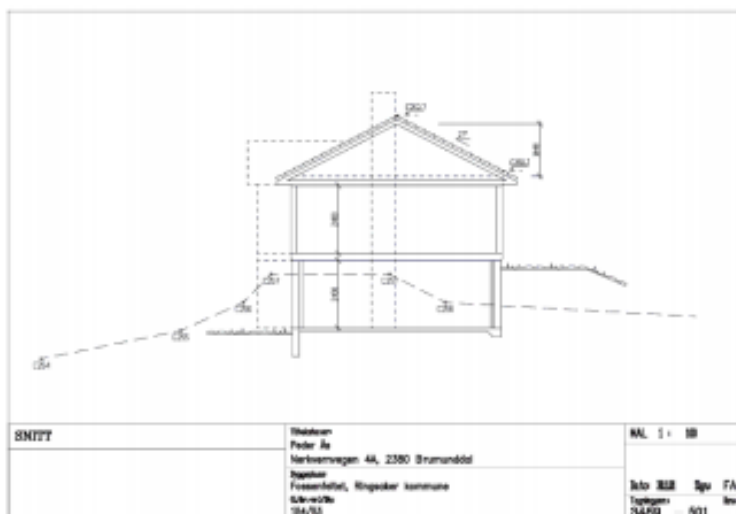
### Eksempel på plantegninger:



### Eksempler på fasadetegninger:

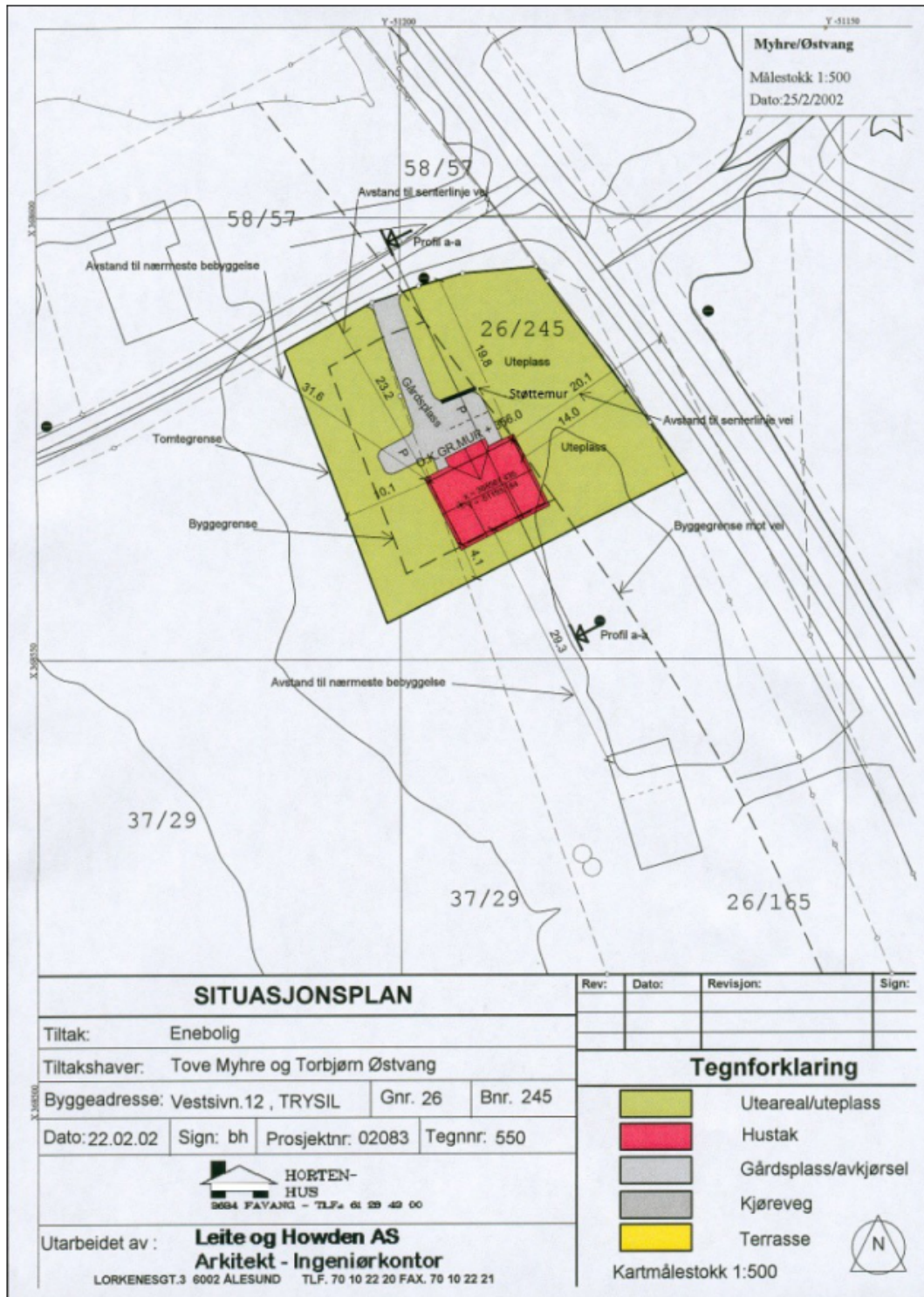


### Eksempel på snittegning:



## Eksempel på situasjonskart og innhold:

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



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

**Jeg har planer om å:**

Bygge tilbygg       Rive tilbygg       Bruksendring

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

Beskrivelse av hva som jeg skal gjøre:

**Eiendommen jeg skal gjøre noe på:**

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

**Plan(er) som gjelder for eiendommen:**

Kommuneplanen       Reguleringsplan       Andre plan(er)

Navn/nummer på planen(e):

Jeg trenger ikke dispensasjon eller andre tillatelser

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

**Jeg har lagt ved:**

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

Andre vedlegg (f. eks søknad om dispensasjon):

**Som nabo har du rett til å komme med merknader innen 14 dager**  
Om du ikke har merknader er det til stor hjelp om du gir meg beskjed, så slipper jeg å vente 14 dager.

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

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

**Hilsen**

Dato:	Underskrift:
-------	--------------

## Eksempel på kvittering for nabovarsel som er levert personlig

 **Fylles ut av deg som nabovarsler**

**Eiendommen jeg skal gjøre noe på:**

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

**Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:**

Eier/fester:

Eier/fester:

**Naboens eiendom:**

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

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

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

Dato: Underskrift:

Dato: Underskrift:

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

Dato: Underskrift:

Dato: Underskrift:



Brøndalen borettslag,  
Brøndalsåsen 5,  
5176 Loddefjord.

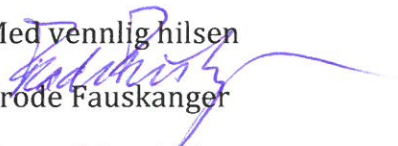
Søknad om godkjenning av utvendig bod.

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

Boden ble i sin oppført etter godkjenning av borettslaget.

Vedlegger fasadetegning og plantegning.

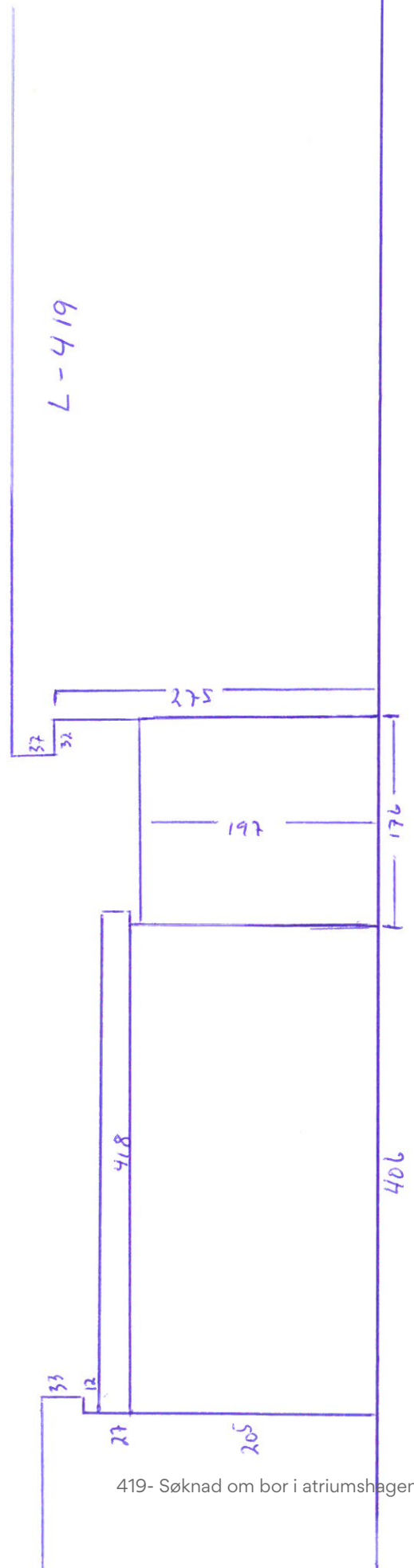
Med vennlig hilsen



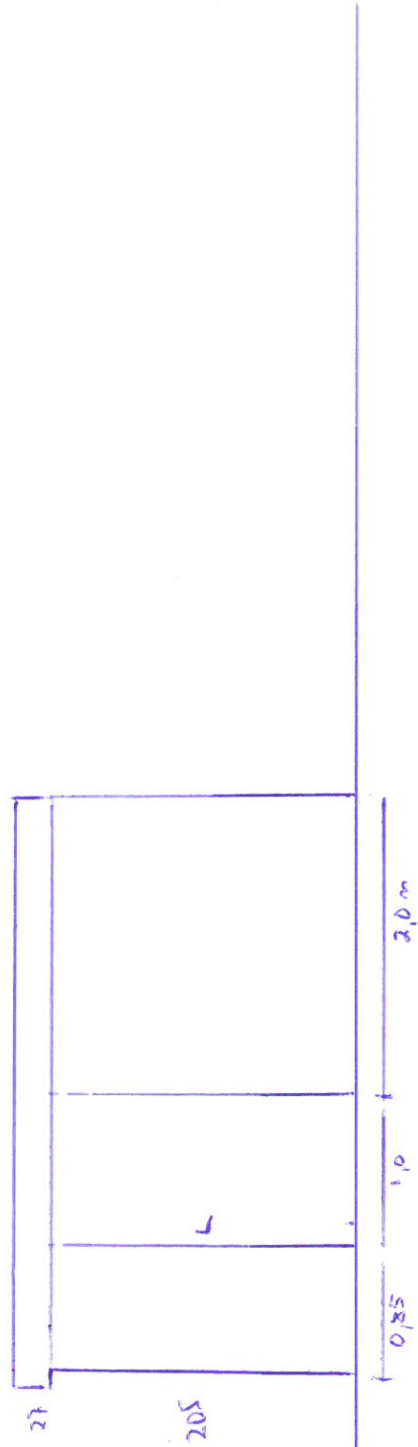
Frode Fauskanger

Brøndalen 101.

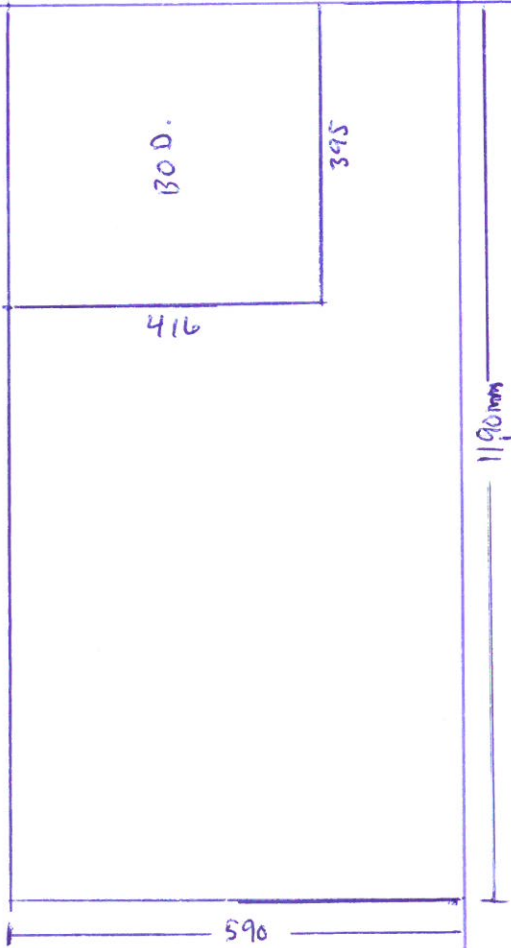
FASADE FRA SØR MOT NORD. 1:50



FASADE ØST MOT VEST. 1:50



NORD



TIL STYRET

## BYGGESØKNAD

Vedlagt er nabovarsel og  
tegninger av bygget bod i  
Brønndalen 85, heilighetsnr og  
andelsnr. 423.

Boden står i hagen.

Mvh

Mariann Terwint

# Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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



03.03.2025 17:16:18 AR668664608

## Her skal vi bygge, rive eller endre

**Adresse:** Brønnaldalen 85, Bergen, 5176 LODDEFJORD

**Kommune:** 4601

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

**Eier:** Brønnaldalen Borettslag

## Vi varsler herved om

**Tiltakstype:** Nytt bygg - Driftsbygning i landbruk med samlet areal under 1000 m2

**Tiltaksformål:** Annet

**Beskrivelse av bruk:** Bod i hagen

## Beskrivelse av hva nabovarslet gjelder

Bod i hagen

## Plan(er) som gjelder for eiendommen

**Type plan:** Bebyggelsesplan

**Navn på plan:** Bod

## Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

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

## Merknader til byggeplanene sendes til

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

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

## Nabovarselet er signert av

MARIANN TERWINDT på vegne av TERWINDT MARIANN

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

Filvedlegg:

00206B0D9342250303165953.pdf

TERWMARPOD.pdf

TERWMARPOD.pdf

TERWMARPOD.pdf

TERWMARPOD.pdf





## Kvittering for nabovarsel

**Søker:** TERWINDT MARIANN  
**Altinnreferanse:** AR668664608

### Eiendom/byggested

**Adresse:** Brønnndalen 85, Bergen , 5176 LODDEFJORD  
**Kommune:** 4601

<b>Gårdsnr.:</b>	<b>Bruksnr.:</b>	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
123	274	0	0

### Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

**Vedleggstype:**

Nabovarsel  
Situasjonsplan  
TegningNyFasade  
TegningNyttSnitt  
TegningEksisterendeSnitt  
TegningEksisterendeFasade

**Filnavn:**

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

### Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

**Eier/fester av naboeiendom:** KINLAND PROPERTY I AS

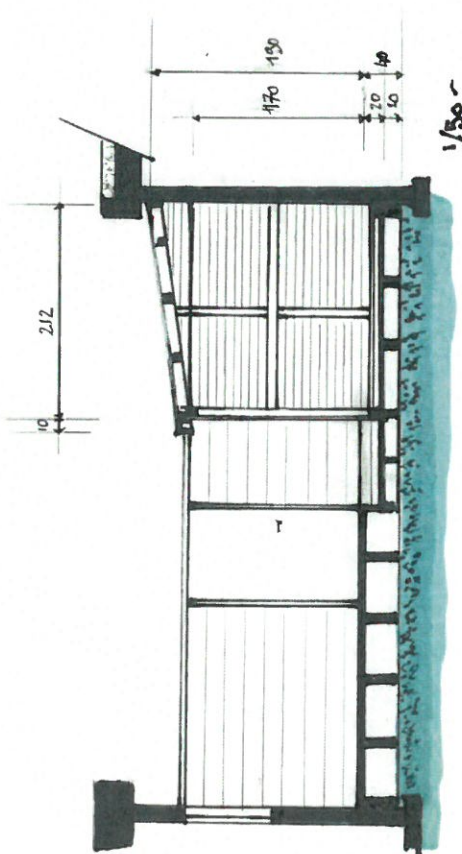
**Adresse:**  
Brønnndalsåsen 19, 5176 LODDEFJORD

**Nabovarsel sendt via:** Fellestjenester Bygg

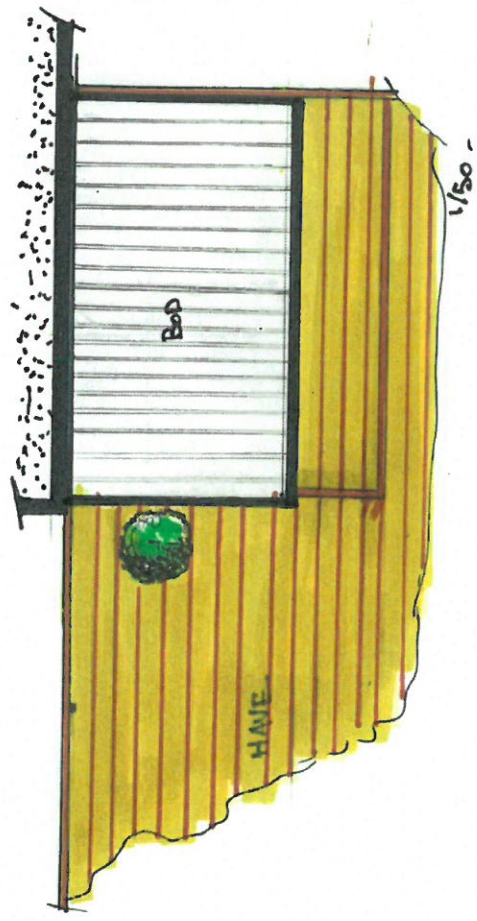
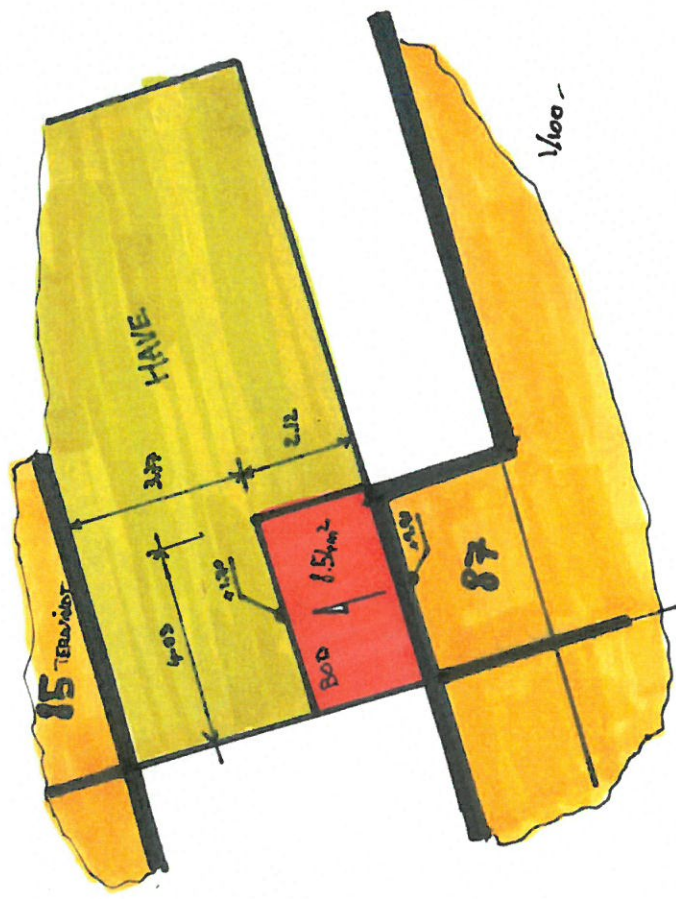
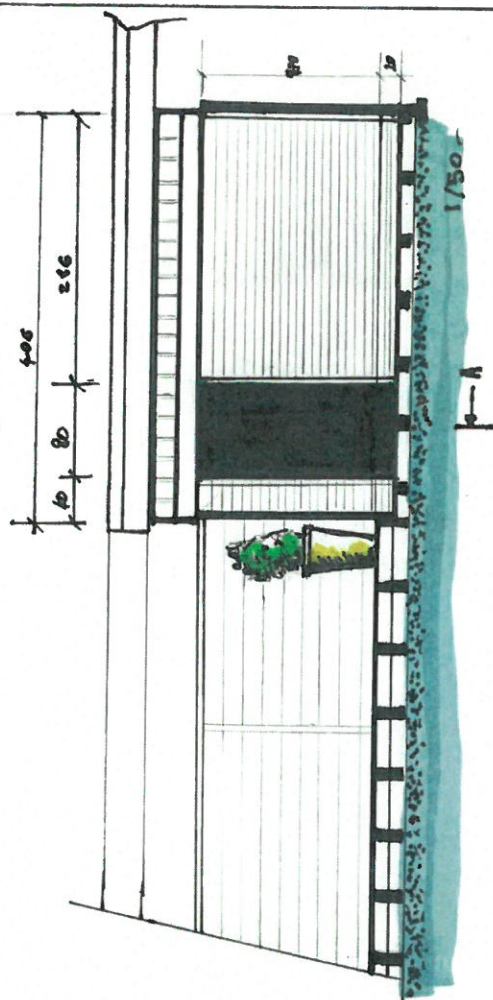
**Nabovarsel sendt:** 03.03.2025 17:20:14

<b>Gårdsnr.:</b>	<b>Bruksnr.:</b>	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
123	288	0	0

A-A



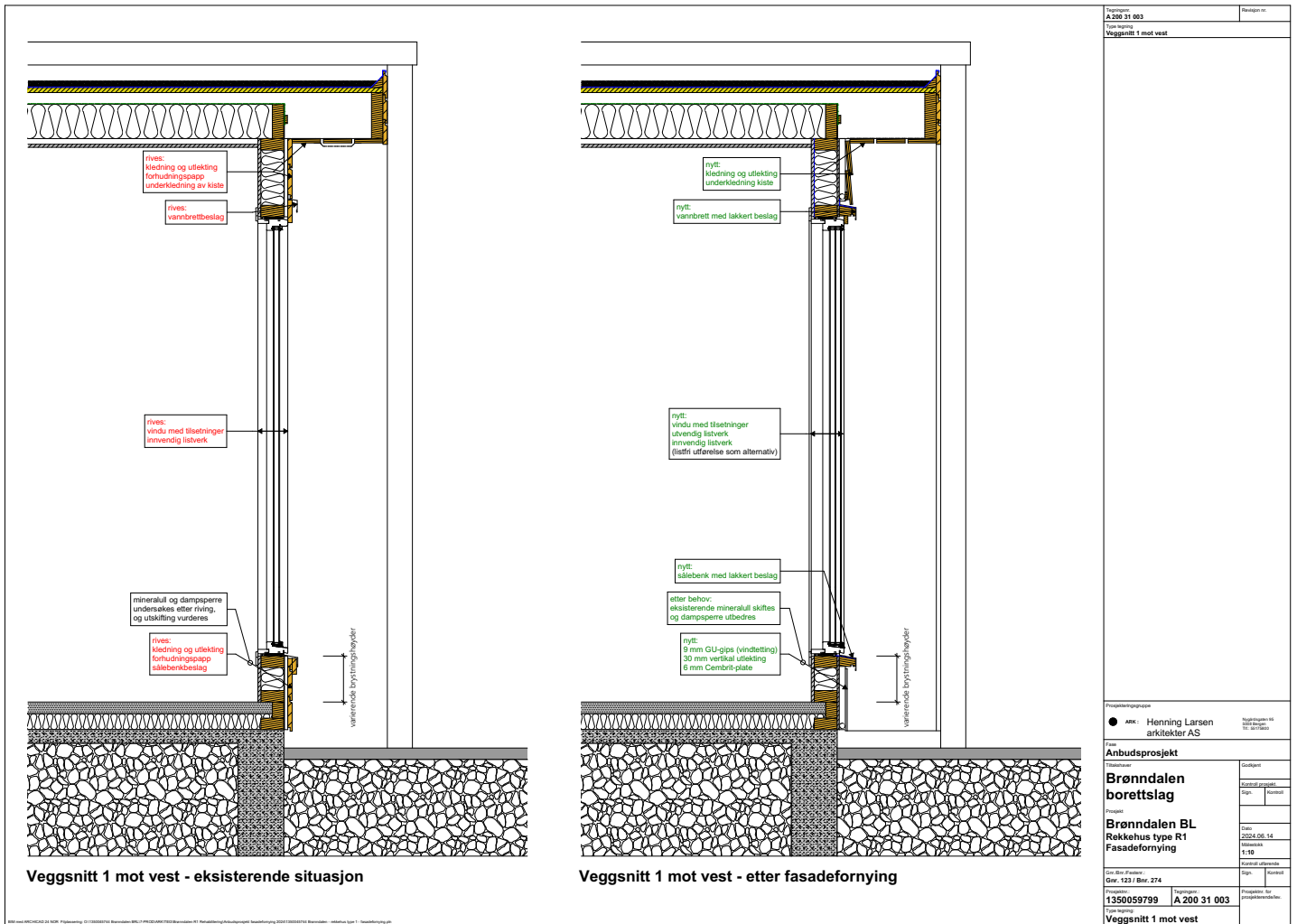
B-B



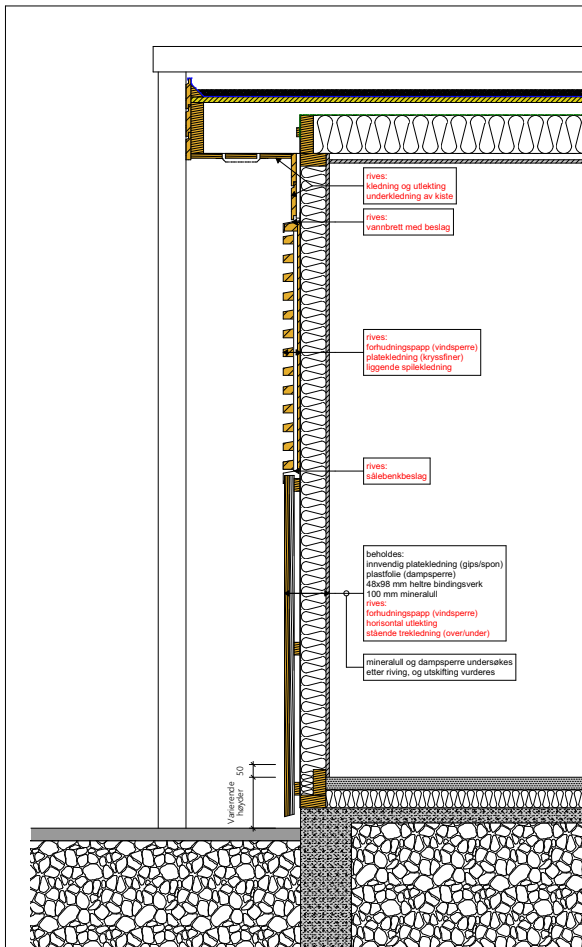
TERVINDST MARIANN  
 N°85  
 BOD / HAVE 1/50

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

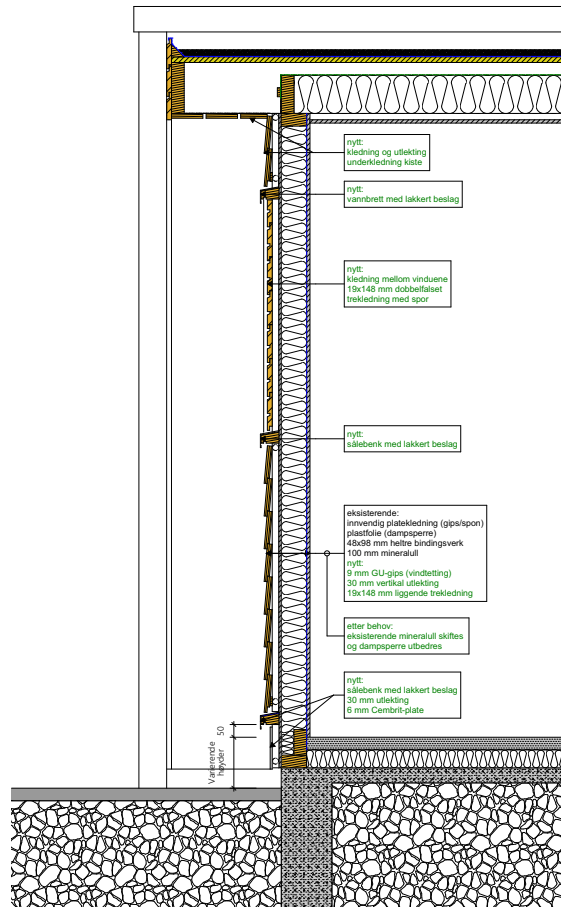
- 1.** Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- 2.** Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler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



Prosjektinformasjon		Revisjon nr.	
Prosjekt: A 200 31 003			
Oppdragsgiver: Vegghenging			
Tittel: Veggsnitt 1 mot vest			
<p>Prosjektleder: ARK - Henning Larsen arkitekter AS</p> <p>Ansvarsprosjekt: Børndalen borettslag</p> <p>Oppdragsgiver: Børndalen BL</p> <p>Dato: 2024.06.14</p> <p>Revisjon: 1/30</p> <p>Prosjekt nr.: 1350059799</p> <p>Prosjekt for: A 200 31 003</p> <p>Tittel: Veggsnitt 1 mot vest</p>			



Veggsnitt 2 mot øst - eksisterende situasjon



Veggsnitt 2 mot øst - etter fasadefornying

Prosjektinformasjon <b>A 200 31 002</b> Veggsnitt 2 mot øst		Revusjon nr. 01
Prosjektleder: <b>Henning Larsen arkitekter AS</b>		
Anbudsprosjekt		
Prosjektinformasjon <b>Brønnaldalen borettslag</b> <b>Brønnaldalen BL</b> <b>Rekkehus type R1</b> <b>Fasadefornyning</b>		Dato: 2024.06.14 Revisjon: 1-10
Prosjektinformasjon <b>1350059799</b>		Prosjektinformasjon <b>A 200 31 002</b>
Veggsnitt 2 mot øst		

Prosjekt  
A 200 41 001  
Type tegning  
Fasader øst og vest



Fasade mot øst etter fornying

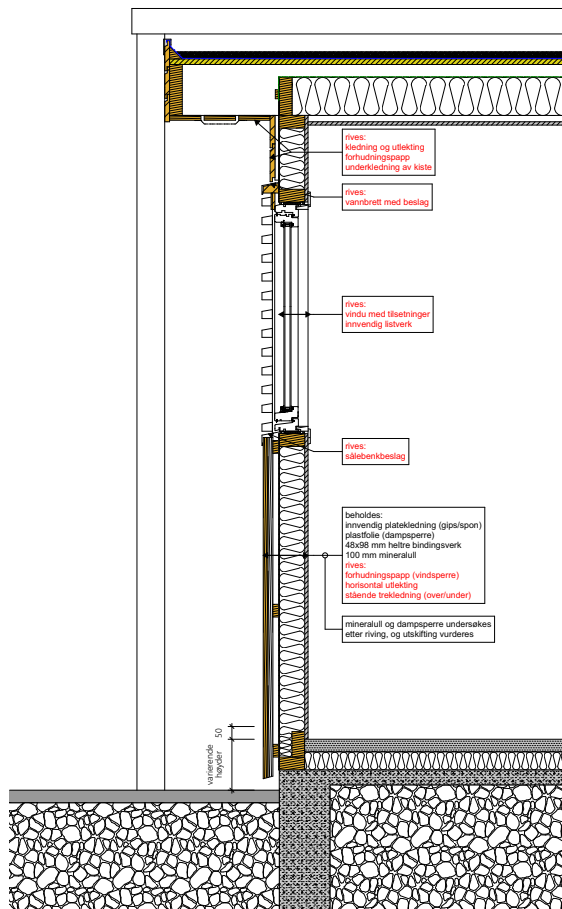
Fasade mot øst - eksisterende situasjon



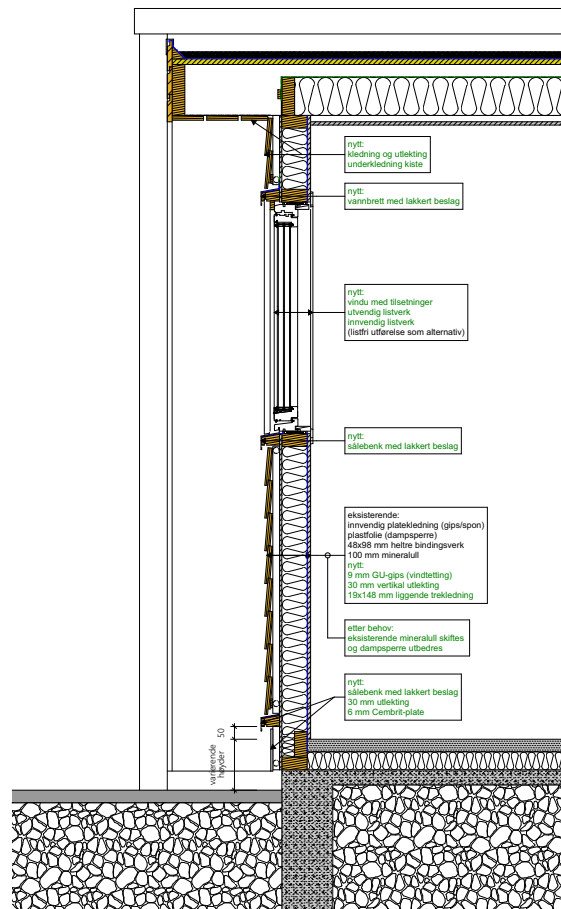
Fasade mot vest - eksisterende situasjon

Fasade mot vest etter fornying

Prosjektbeskrivelse ARK: Henning Larsen arkitekter AS		Tegning nr. 64 2024-06-14 1:50
Prosjekt <b>Brønnaldalen borettslag</b>		
Prosjekt <b>Brønnaldalen BL</b> <b>Rekkehus type R1</b> <b>Fasadefornyning</b>		Godkjent Sign. / Notert
Prosjekt nr. 1350059799		Godkjent Sign. / Notert
Prosjekt nr. A 200 41 001		Prosjekt for prosjekterende
Type tegning <b>Fasader øst og vest</b>		



Veggsnitt 1 mot øst - eksisterende situasjon



Veggsnitt 1 mot øst - etter fasadefornyning

Prosjektinformasjon		Revisjon nr.	
Arkiv: A 200 31 001			
Oppdrager: Veggsnitt 1 mot øst			
<p>● ARK: Henning Larsen arkitekter AS</p> <p>Prosjektleder: Henning Larsen arkitekter AS</p> <p>Oppdrager: Veggsnitt 1 mot øst</p>			
Anbudsprosjekt		Dokument	
Prosjekt		Dokument	
Børndalen Borettslag		Dokument	
Prosjekt		Dokument	
Børndalen BL		Dokument	
Rekkehus type R1		Dokument	
Fasadefornyning		Dokument	
Gnr. 123 / Bnr. 274		Dokument	
1350059799		Dokument	
A 200 31 001		Dokument	
Veggsnitt 1 mot øst		Dokument	

# Notat

Oppdragsnavn **Driftsbygg Brønnaldalen BRL**  
Prosjekt nr. **1350055004**  
Kunde **Brønnaldalen Borettslag**  
Notat nr. **.**  
Versjon **1**  
Til **Styringsgruppen i BBRL**  
Fra **Jon Martin Røyrbotn**  
Kopi **Andre Teigen**

Utført av **Arnt Hasager Mandrup og Jon Martin Røyrbotn**  
Kontrollert av  
Godkjent av

Dato: 26.09.2024

## Kalkyle nytt driftsbygg – september 2027

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

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

Rambøll  
Nygårdsgaten 95,  
5008 Bergen

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

### Merknader:

Konto 21 Grunn og fundamenter.

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

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

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

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

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

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



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

#### Begrepsforklaring fra NS3453:

Kostnadselementer og summeringsnivåer for byggeprosjekt:

Entreprensekostnad:

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

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

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

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

Byggherrekostnad:

Byggekostnad (sum konto 01 - 08).

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

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

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

Prosjektkostnad (sum konto 01 - 11). Summen av basiskostnaden og forventet tillegg.

Prosjektkostnad er et uttrykk for hvor mye det er ventet at prosjektet skal koste når det er fullført.

Prosjektkostnad kan like gjerne underskrides som overskrides, se figur A.1.

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

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

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

Prisregulering (konto 13). Eventuelle prisreguleringer i byggeprosjektet.

Vedlegg:

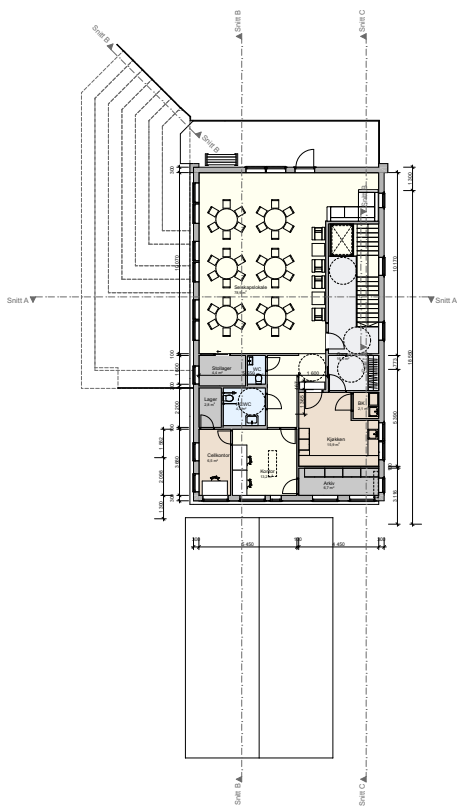
- Kalkyle rev 2, datert 26/9-24
- Plantegninger, kalkylegrunnlaget, 1 side.

**Brønnaldalen BL\_ grovkalkyle lager/kontor/selskapslokale (Multibyget)**

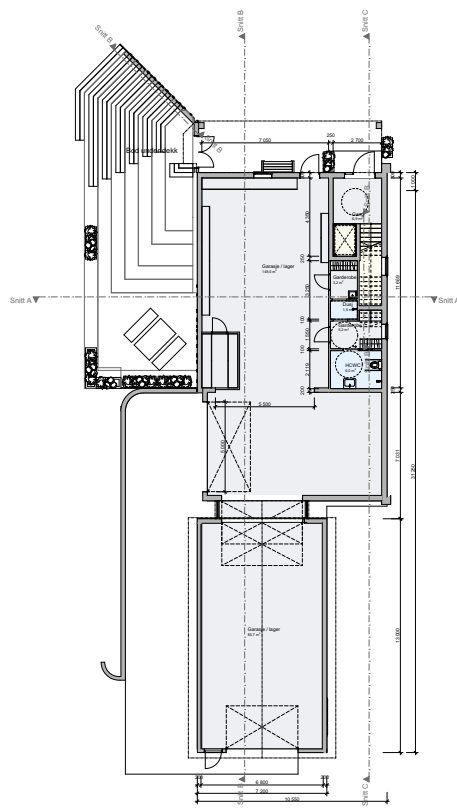
Dato: 2024.09.26

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

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



2. etasje  
1:100



1. etasje  
1:100

A22-101	
Etsje	
Plan 1. og 2. Etsje, Mellembygget	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Rambøll Norge AS</li> <li>○ Rådsg. ing. Bygg</li> <li>○ Rådsg. ing. Elektro</li> <li>○ Rådsg. ing. VVS</li> </ul>	<p>Søknad i ett trinn</p> <p><b>GRAPHISOFT Norge</b> Norsk prosjekteringsnett 24</p> <p><b>Brønndalen borettslag</b></p> <p>Prosjekt: <b>Brønndalen BL - driftsbygg</b> Brønndalsveien 5 0178 Loddaljord L1381</p> <p>Oppdragsnr.: 1350645744   A22-101</p> <p>Plan 1. og 2. Etsje</p>

# Innstilling fra valgkomiteen 2025

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

## Valg av nytt styret

### Valgkomiteen har kommet til følgende innstilling:

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

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

### Begrunnelsen fra valgkomiteen er bakgrunn- kompetanse-forståelse- interesse

**Frode Liseth:** Alder: 66 år  
Flyttet inn i BBL oktober 2024  
Av erfaring kan nevnes:

Byggmester og har vært selvstendig næringsdrivende innen bygg.  
Har jobbet 30 år i Stor Bergen, og gjennom denne jobben vært med i styret til Jebsen i Christies gate og Åsegarden drift samt diverse borettslag styrer.  
Har også erfaring inne forsikringsbransjen.  
Han har erfaring fra våtromsnormen og var med å implementere denne i borettslagene.

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

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

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

## Valg av utsending til OBOS generalforsamling

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

Per Michal Blytt  
Per Michal Blytt

Bente F. Vinje  
Bente Fasting Vinje

Johan Fredrik Garmann  
Johan Fredrik Garmann

Tone Helland Bjørøy  
Tone Helland Bjørøy

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.05.25

Selskapsnummer: 6134 Selskapsnavn: BRØNNDALEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for BRØNNDALEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950670894

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 91

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 24

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret forslår André Teigen til å lede møte.

#### Forslag til vedtak:

André Teigen

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

67 stemmer + 24 fullmakter= 91 stemmeberettigede.

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

### Protokollfører og protokollvitner:

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

### Velges 2 stk. til tellekorps.

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

#### Forslag til vedtak:

Fører av protokoll, protokollvitner og tellekorps velges på møte.



✓ Vedtatt.

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

#### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

#### 6. Fastsettelse av honorarer

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

Vi viser til vedlegg fra Bank Advisor.

##### Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Vi ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honorar.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag 1600,- KPI

✓ Forslaget ble vedtatt

#### 7. Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Fremmet av: Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

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

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

#### Styrets innstilling

Dette er en sak mellom andelseier og Markhus.

##### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

### 8. Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.

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

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

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

#### Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

##### Forslag til vedtak 1:

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

✗ Ikke vedtatt.

##### Forslag til vedtak 2:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

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

Fremmet av: Frode Fauskanger L-419

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

### Styrets innstilling

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

Fremmet av: L-423

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

### Styrets innstilling

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

#### Forslag til vedtak:

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423 godkjennes

✓ Vedtatt.

## 11. Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]

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

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

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

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

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

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

Prosjekt budsjett er satt til kr 22 000 000,- inkl.mva.

Oppstart av fasadevedlikehold vil bli etter fellesferien.

#### Forslag til vedtak:

Dette er en informasjonssak. Styret har et vedlikeholdsansvar.

✓ Vedtatt.

## 12. Driftsbygget

Styret har tatt opp saken om driftsbygg tidligere.

Styret i Brønnaldalen borettslag viser til generalforsamlingsvedtak sak 4-i ekstra ordinær generalforsamling 2021. Der det ble godkjent driftsbygg.

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

Totale kostnader for driftsbygget 2 968 641,-

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

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

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

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

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

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

Forslaget ble nedstemt.

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

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

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

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


### Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Driftsbygning ferdigstilles som beskrevet i saken.

 Ikke vedtatt.

**Forslag til vedtak 2:**

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

 Forslaget ble vedtatt

### 13. ANEO. [Informasjon sak]

Informasjon til årsmøtet – Status for ladesaken (Aneo)

**Bakgrunn og utvikling:**

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

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

**Felles innsats og fremdrift:**

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

Gjennom Ladegruppen har vi:

- **Engasjert advokat** som har gjennomgått avtalene og vilkårene. Foreløpig vurdering er at **vi står sterkt juridisk** dersom vi ønsker å forfølge saken rettslig.
- **Fremstått som en samlet front i møte med Aneo**, men opplever selskapet som lite villig til reell dialog eller til å imøtekomme krav om rettferdige vilkår.
- **Åpnet opp** for at borettslag og sameier fra **hele Norge** kan slutte seg til gruppen for å styrke forhandlingsposisjonen frem mot et eventuelt søksmål eller leverandørbytte.

**Tre mulige veier videre:**

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

1. **Bytte leverandør:** Flere lag har allerede startet dialog med alternative selskaper.
2. **Stevne Aneo:** Ladegruppen vurderer nå å gå til søksmål for brudd på kontrakt og urimelige vilkår.
3. **Gjøre ingenting:** Dette innebærer at Aneos nye prismodell blir stående, og beboerne må dekke økte kostnader uten mottiltak.

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak:**

Styret jobber videre med bedre vilkår for borettslaget.

 Vedtatt.



## 14. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Børge Hansen

Frode Liseth

Følgende stilte til valg:

Børge Hansen

Frode Liseth

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Astrid Dalland

Ørjan Raknes Forthun

Rune Sandland

Følgende stilte til valg:

Astrid Dalland

Ørjan Raknes Forthun

Rune Sandland

## 15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Bull Skarvatun

Følgende stilte til valg:

Ingrid Bull Skarvatun

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Børge Hansen

Følgende stilte til valg:

Børge Hansen

## 16. Valgkomite

### Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tone H Bjorøy

Per Michal Blytt

Johan Fredrik Garmann  
Bjørn Johannesen

Følgende stilte til valg:

Tone H Bjørøy

Per Michal Blytt

Johan Fredrik Garmann

Bjørn Johannesen

Signering av protokoll:

Møteleder: André Teigen /S/

Protokollfører: Ketil Jacobsen /S/

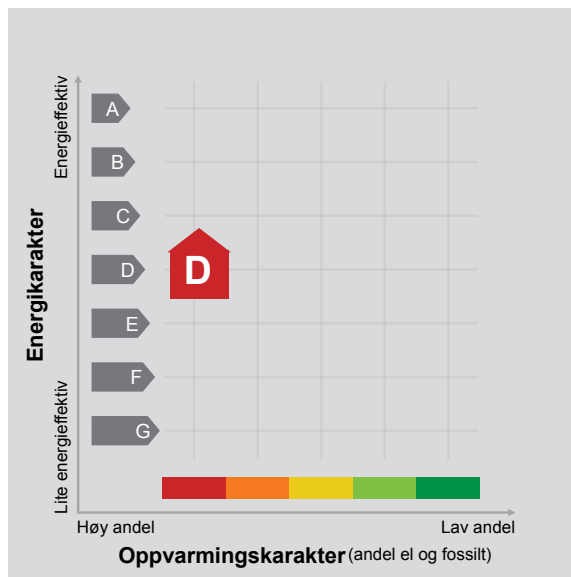
Protokollvitne: Rolf Hardig /S/

Protokollvitne: Lindis Haavik /S/

# ENERGIATTEST



Adresse	Brønnalsåsen 5
Postnummer	5176
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139814207
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-187103
Dato	05.11.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- Redusér innnetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1977
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	40
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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. Monter 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- 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 9: 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 10: 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 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: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 123/274/0/0

Utlistet 18. juni 2025

### 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260288306	Grunneiendom	0	Ja	84 368,2 m <sup>2</sup>	Usikker	Noen fiktive grenser	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">3390000</a>	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, BRØNNDALEN 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.08.1974		96,7 %
<a href="#">3360000</a>	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, BRØNNDALEN, REGULERINGSPPLAN FOR OMRÅDE 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.06.1973		0,3 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
<a href="#">3360004</a>	31	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 97 OG 271, BRØNNDALEN OMRÅDE 3, LODDEFJORD NORD/OLSVIK	190610888	11.11.1986

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,2 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,5 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,3 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	75,2 %
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	1,1 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	30,5 %
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	27,2 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,5 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">61800000</a>	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 85 M.FL., KOMMUNEDELPLAN RV 555 STORAVATNET - LIAVATNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.02.2015	3,4 %

## Hensynssoner i kommunedelplan

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Hensynssone	Dekningsgrad
<a href="#">61800000</a>	KpBåndleggingSone	H710	710 - Båndlegging	3,4 %

## Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	<a href="#">202417461</a>	100,0 %
<a href="#">64090000</a>	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	<a href="#">202220469</a>	52,1 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
--------	----------	----------	------------	--------

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">3365200</a>	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 3, BRØNNDALEN, FELT 2 OG 3	3	-
<a href="#">3320100</a>	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3	-
<a href="#">60730000</a>	35	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 7 MFL., FAGERDALEN	2	<a href="#">202220429</a>
<a href="#">71810000</a>	35	Laksevåg. Gnr. 123, bnr. 214, 629 mfl., Storavatnet bussanlegg	1	<a href="#">202417765</a>
<a href="#">64550000</a>	34	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR	3	<a href="#">201636271</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>123/283</b>	139575482-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	10.03.2021	<a href="#">202105393</a>

## 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 18. juni 2025





## 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 begrensingslinje 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 klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 18.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0

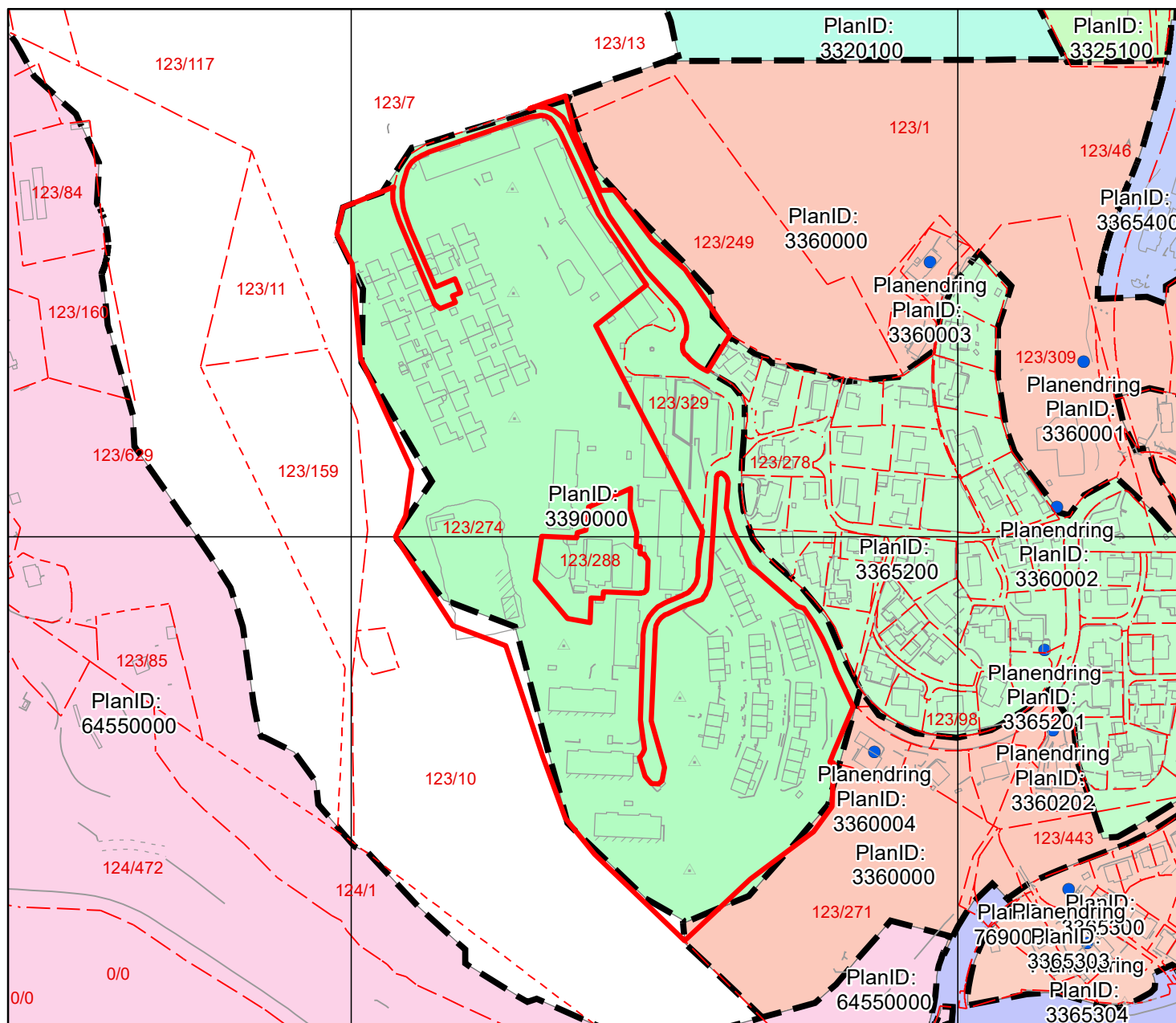
Adresse: Brøndalsåsen 17

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:

3360000, 3365200, 3390000

Eiendomsmarkering





BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3390000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 18.06.2025

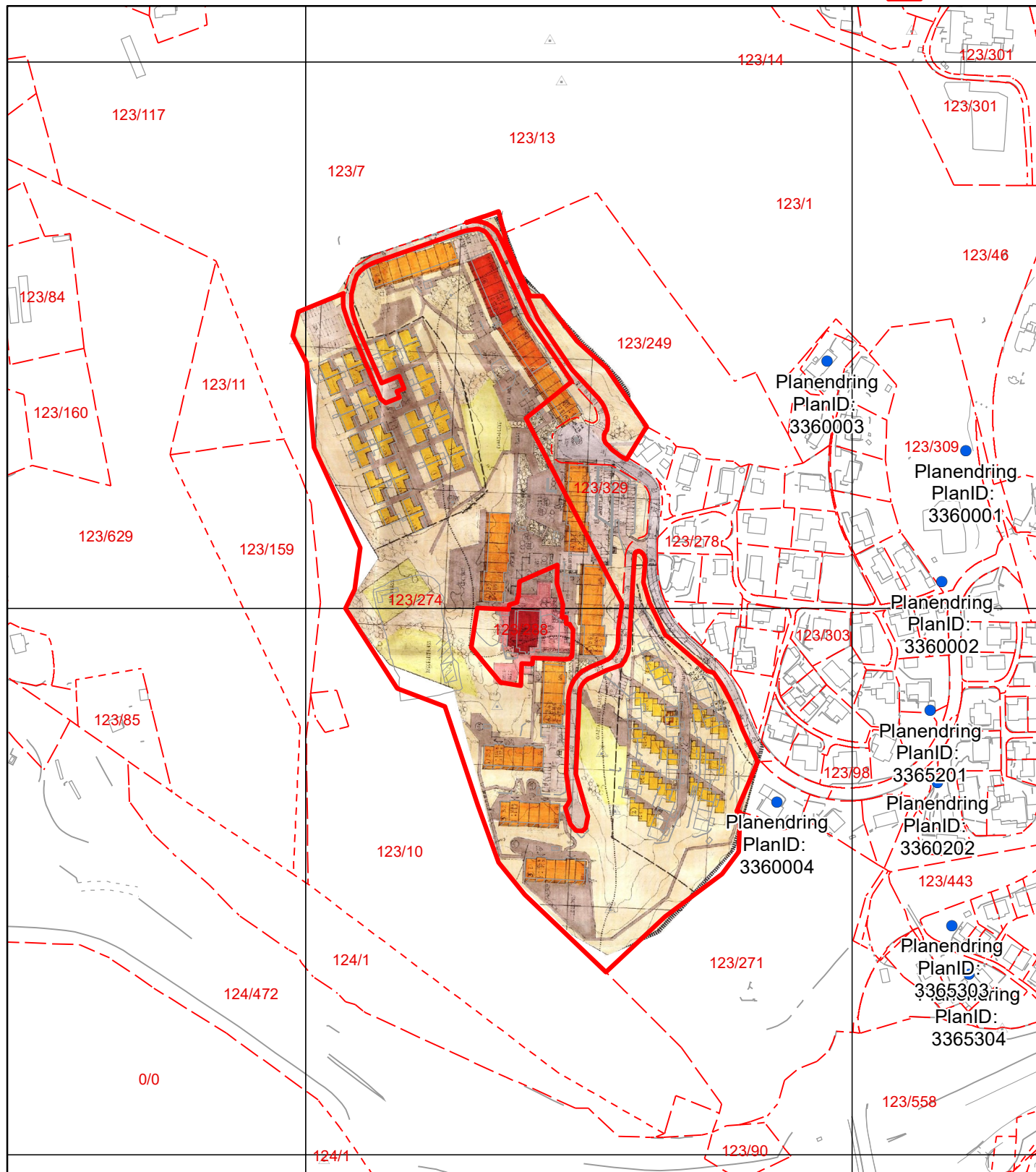
Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0

Adresse: Brøndalsåsen 17



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

Eiendomsmarkering



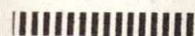
R.4.33

# TEGNFORKLARING.

## GRENSER:

### ANGIVELSE

### FORKLARING.

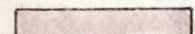


PLANENS BEGRENSNINGSLINJE



OMRÅDE GRENSE

## TRAFIKKOMRÅDE:



OFFENTLIG VEI OG FORTAU

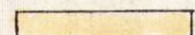
## ANDRE BESTEM- MELSER:



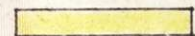
FELLES ADKOMST VEI OG PARKERING



FELLES GANGVEI / OPPHOLD SAREAL / FORTAU



ANDRE FELLES AREAL FOR BOLIGOMRÅDET



FELLES LEKEPLASSER / BALLPLASSER



REKKEHUS 1. OG 2 ETG.



EKSISTERENDE BEBYGGELS SOM BORT-  
REGULERES.



BOLIG BLOKKER 3 ETG.



BOLIG BLOKKER INNTIL 7 ETG.



BOLIG BLOKKER " 10 ETG.



BARNE SKOLE



SKOLEPLASS / SKOLEHAGE

FYLKESMANNEN I FJORDALAND	
UTBYGGINGSAVDELINGA	
02096 - 1.8.74	
SAKSB.	ARKIV

# BRÖNNDALEN Felt I Bebyggelsesplan

Plan. LM
Tegn. RS
Dato 21-2 1974



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN  
Reguleringsavdelingen

Mål:
Arkiv nr. Tegn. nr.
L2
Rev.

Bilag 2

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

*Torbjørn Rasmussen*

BRÖNNDALEN  
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG  
ANMELDELS TEGNING

## BEBYGGELSESPLAN

C	3	R2 AKSER. 6.6 M / PARK. 10 / SNUDD BALLPLASS	73	20-11-73 FELT I
B	2	R1. REC. / PARK. B1-B3 / SNUPL. R2	73	8-11-73 M. & J. SVENNINGSSON
A	1	KOTEHØYD. + B1 PLASERING	73	15-6-73

ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 31005  
5032 MINDE

MÅL 1:1000	SIGN. JS/35	KONT.
DATO 14-5-73	TEGN. NR.	REV.
SAK NR. 332	1002	C



# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:4000

Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0

Dato: 18.06.2025

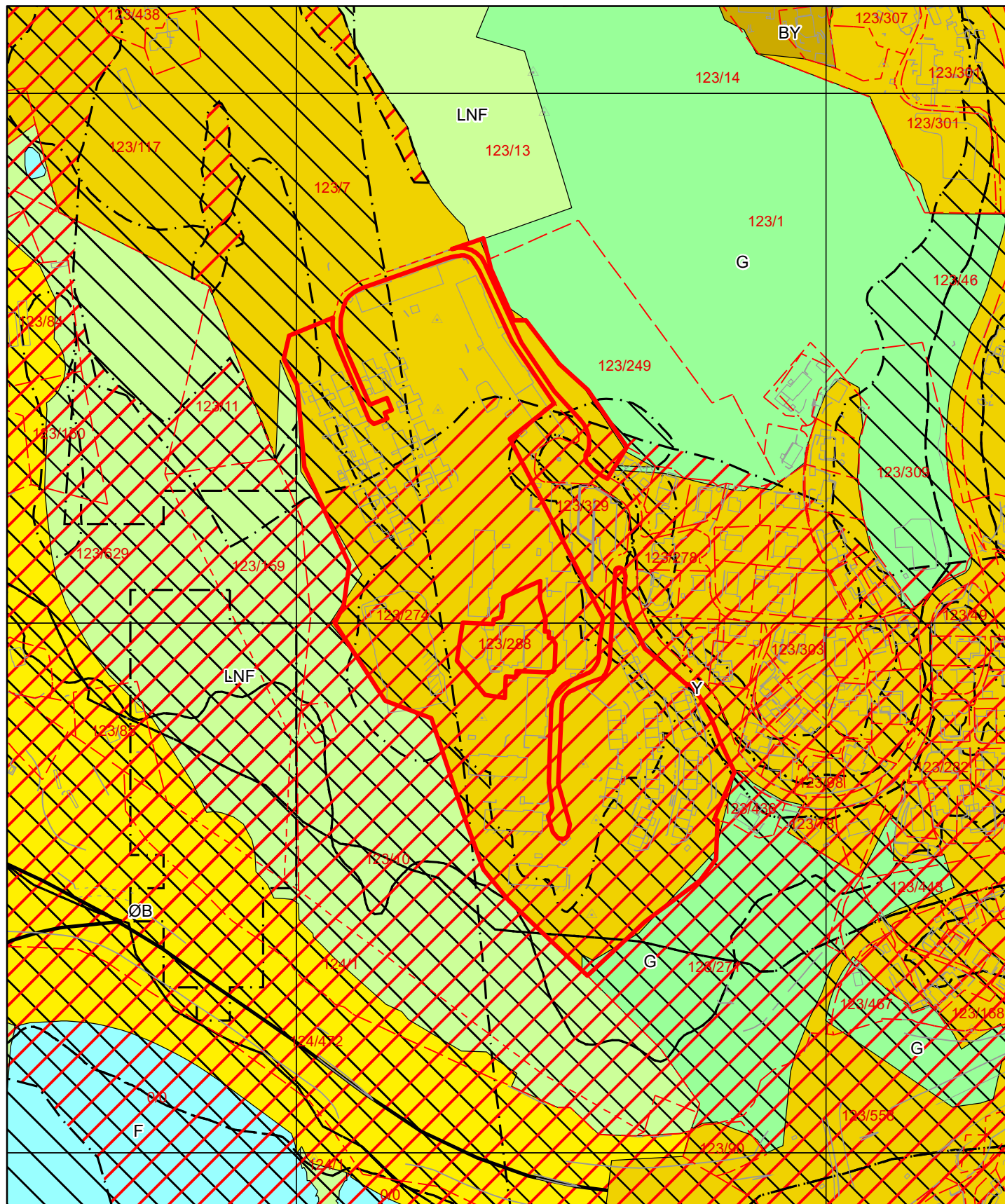
Adresse: Brønnalsåsen 17

BERGEN  
KOMMUNE



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

Eiendomsmarkering (2)



# Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense **KPA2018 Arealformål**

## Samferdselslinjer


 Hovedvei


 Faresone


 Støysone gul

 Støysone rød

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Øvrig byggesone

 Grønnstruktur

 LNF

 Friluftsområder



# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 61800000  
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0  
Dato: 18.06.2025 Adresse: Brøndalsåsen 17

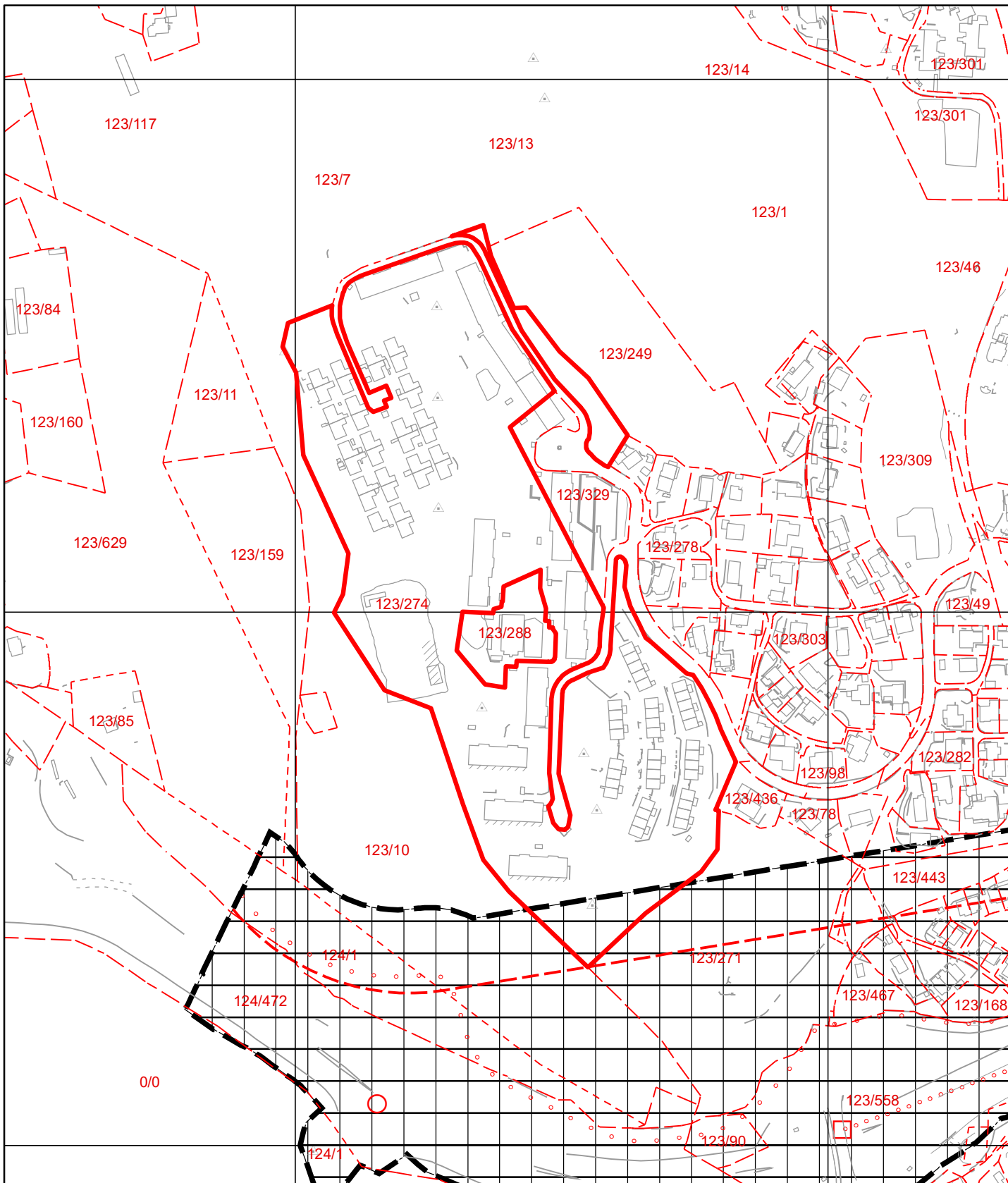
N




BERGEN  
KOMMUNE

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


Eiendomsmarkering (2)





## Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kollektivknutepunkt fremtidig

 Vegkryss fremtidig

 Kommunedelplangrense

 Kollektivtrasé, fremtidig tunnel

 Sykkelveg, fremtidig tunnel

 Sykkelveg, fremtidig

 Kdp Båndleggingssone



# Brønnalsåsen 5

Nabolaget Brønnaldalen - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Brønnaldalen	1 min	🚶
Linje 24, 40	0.1 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	13 min	🚆
Linje F4, L4, R40	10.3 km	
Bergen Flesland	16 min	🚆

## Skoler

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)	10 min	🚶
485 elever, 31 klasser	0.8 km	
Loddefjord skole (1-7 kl.)	21 min	🚶
168 elever, 17 klasser	1.9 km	
Olsvik skole (1-10 kl.)	23 min	🚶
608 elever, 44 klasser	1.9 km	
Sandgotna skole (8-10 kl.)	23 min	🚶
395 elever, 46 klasser	2 km	
Olsvikåsen videregående skole	21 min	🚶
430 elever, 26 klasser	1.6 km	
Laksevåg videregående skole	10 min	🚶
850 elever, 59 klasser	6.2 km	

## Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylke... 20 min 🚶



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

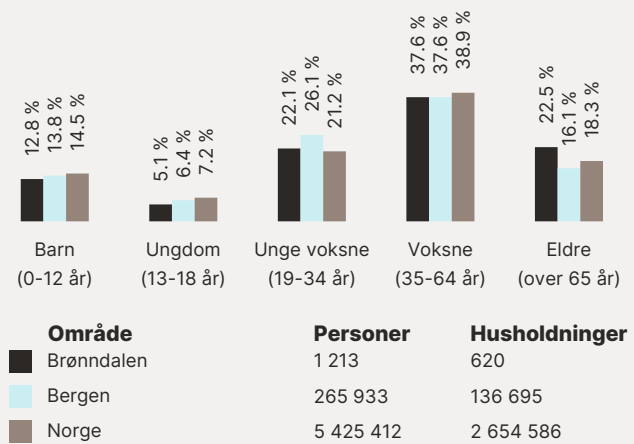


Kvalitet på skolene  
Bra 70/100



Naboskapet  
Høflige 64/100

## Aldersfordeling




## Barnehager

Kidsa Brønnaldalen (0-5 år)	1 min	🚶
47 barn	0.1 km	
Kjøkkelvik barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
80 barn	0.8 km	
Grøntulien barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
43 barn	1 km	


## Dagligvare


Joker Brønnaldalen	1 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.1 km	
Rema 1000 Kjøkkelvik	19 min	🚶
PostNord	1.7 km	


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Kollektivtilbud  
Veldig bra 90/100



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100



 Støynivået  
Lite støynivå 86/100

## Sport

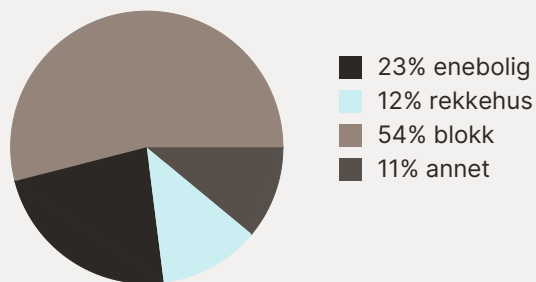
 Brøndalen Ballbinge/basketfelt 2 min   
Ballspill 0.2 km

 Brøndalen/Olsvikskjenet balløkke 6 min   
Ballspill 0.5 km


 In Shape 15 min 



 SATS Vestkanten 21 min 

## Boligmasse

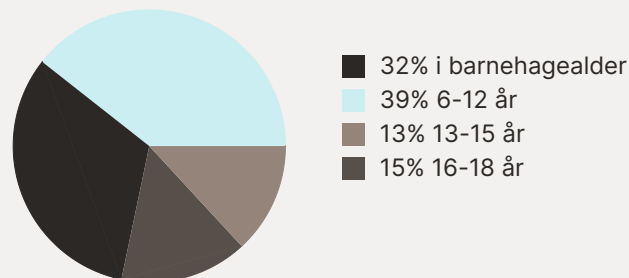


## Varer/Tjenester

 Vestkanten Storsenter 21 min 

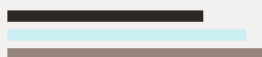
 Apotek 1 Olsvik 21 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn





Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 48%

 Brøndalen  
 Bergen  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

