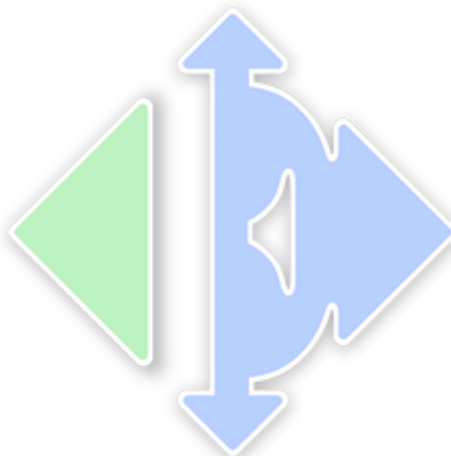


Leilighet
Bjørndalsskogen 55
5170 Bjørndalstræ



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 05/11/2025

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:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:122, Bnr: 337
Hjemmelshaver:	Åge Faugstad
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	105
Byggeår:	1974
Tomt:	141 724 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Åge Faugstad
Befaringsdato:	31.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier/parkeringsplasser, lekeplass, gangveier, murer og grøntareal.

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/ fasadevegger er utført som bindingsverk, utvendig er fasadene kledd med teglstein, steinplater og malte bygningsplater. Innvendig er veggene påmontert platekledning. Vinduer med isolerglass i trekarmen. Flat takkonstruksjon, tekket med Sanarfil eller tilsvarende membranbekledning. Taket er ikke besiktiget. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike noe 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: Bjørn Schjerven

Kontaktperson: Bjørn Schjerven

Beliggenhet:

Boligen har beliggenhet i Bjørndalstræ, området består hovedsakelig eneboliger, tomannsboliger, blokkleiligheter og rekkehus. Områdene er pent opparbeidet med plen, lekeplasser, ballbinger m.m. Gangvei til Bjørndalsskogen barneskole og flere barnehager. Kort vei til Vestkanten kjøpesenter med 90 butikker. Her har man tilgang til både treningssenter, cafeer, restauranter, bank, post, butikker, vinmonopol, vannkanten og Iskanten.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 954 086 747

Navn/foretaksnavn: BJØRNDALSSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 30.01.1973

Takstobjektet:

2-Roms andelsleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Fra stuen er det utgang til balkong på 7,8m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 3,4m².

Oppvarming: 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 kobberør 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 gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

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

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:

- Montert ny kjøkkeninnredning i 2010.
- Montert spotter i himlingen i stuen i 2010.
- Montert garderobe fra Elfa på soverommet i 2022.
- Lagt nye laminatgulv i 2025.
- Senket himlingen på badet i 2025.
- Montert ny servant og baderomsmøblement på badet i 2025.
- Borettslaget har skiftet stikkledninger/vannforsyningsrør inn til leilighetene, arbeidet ble utført i 2025.

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 ²	S-Rom m ²
4. Etasje	46	0	0	8	46	0
Kjellerbod	0	3	0	0	0	3
SUM BYGNING	46	3	0	8	46	3
SUM BRA	49					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(4,3m²), bad(4,9m²), soverom(10m²), stue(20,1m²), kjøkken(5,9m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3,4m²).

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. målereglene (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 el.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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

05/11/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:**TG 3** 1.1.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:**TG 3** 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 er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller innredning på motsatt side. 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 gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder bør det påregnes oppgradering innen kort tid.

Det er påvist rustdannelser i skruene som er benyttet i sluket, rustdannelser vil kunne føre til lekkasjer i sluk. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

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, to av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert 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 malte trekarmer.

Vinduene er fra 2019.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2019.

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****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 7,8m².

Merknad/vurdering av avvik:

Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

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 ingen WC med innebygget sisterner.

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:

Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

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 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 sjekklister (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 sløkkeutstyr 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/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Takstmannens vurdering ved TG3:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder bør det påregnes oppgradering innen kort tid.

Det er påvist rustdannelser i skruene som er benyttet i sluket, rustdannelser vil kunne føre til lekkasjer i sluk. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Egenerklæring

Bjørndalsskogen 55, 5170 BJØRNDALSTRÆ

03 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bjørndalsskogen 55

Postadresse

Bjørndalsskogen 55

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen ble kjøpt i 2001-03-30

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 har bodd i boligen fra like etter kjøpsdato og frem til oktober 2025. Jeg flyttet ut av leilighet for å pusse opp og klargjøre for salg.

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

Faugstad, Åge

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

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

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble skiftet ut baderomsmøbler og dusjsett. Arbeidet ble utført av Unik VVS AS den 15/10-2025

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Unik VVS AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kort tid etter at jeg flyttet inn i leilighet malte jeg badet badet. Den gang var det oljebasert baderomsmaling som ble brukt. I oktober 2025 ble taket senket og malt. Senking av tak ble gjort med assistanse fra byggfirma Faugstad Bygg. Jeg har grunnet og malt vegger og tak selv.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2020

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting av toalett.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Osvald Jørs AS

2.3.6 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

Beskriv feilen og omfanget

Noen år etter at jeg flyttet inn fant jeg fuktmerker på parketten ved terrassedør. Borettslag valgte da å bytte hele fasaden på leiligheten, samt å skifte parketten i stuen. Etter dette kunne jeg ikke finne noe lekkasje. I 2019 ble alle leilighetene i borettslag oppgradert med nye fasader, inkludert min leilighet som da fikk ny fasade enda en gang.

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

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle fasader for leilighetene i borettslag ble byttet ut og oppgangene pusset opp i 2019. Arbeidet er initiert av Bjørdalsskogen Borettslag.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Jostein Ganes 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

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**

2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I forbindelse med oppussing av kjøkken, soverom og bad ble det installert nye lampepunkter i senket tak, trukket jordingsledninger til lampepunkter og stikkontakter. Det ble installert strømtilførsel til oppvaskemaskin og mikrobølgeovn, samt belysning i og under kjøkkenskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Profitek AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2016

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgradering av sikringsskap. Nye sikringer med innebygget jordfeilbryter.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SAS Elektroservice AS

10.2.6 **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**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bjørndalsskogen borettslag har fått skiftet alle stigerør og installert nye stoppekraner med vannsensor og automatisk vannavstengning i alle leilighetene. Dette arbeidet ble utført i august og september 2025 for min oppgang.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Unik VVS 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

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

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 sjananse 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

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 95513824

Egenerklæringsskjema

Name

Faugstad, Åge

Date

2025-11-03

Identification



bankID Faugstad, Åge



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Faugstad, Åge

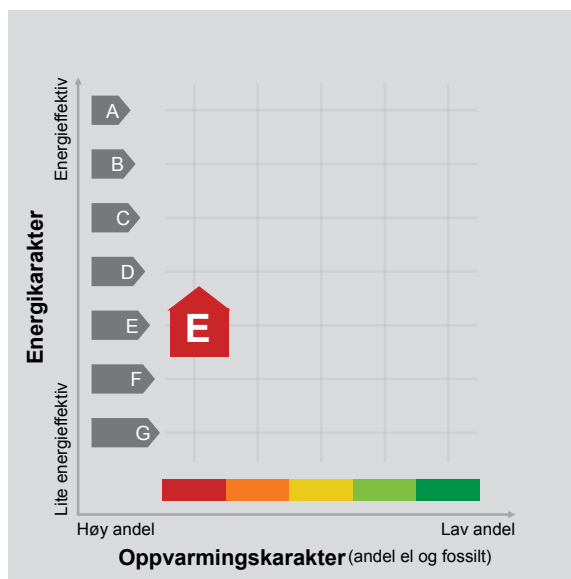
03/11-2025
07:35:58

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Bjørndalsskogen 55
Postnummer	5170
Sted	BJØRNDALSTRÆ
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	337
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139726898
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-187426
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.

Målt energibruk 7 358 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 358 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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 Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøøl - 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 122/337/0/0

Utlistet 27. oktober 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
260263990	Grunneiendom	0	Ja	128 851,1 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner over grunnen

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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		45,7 %
19520000	34	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2019	200704196	19,0 %
3400000	30	LAKSEVÅG. BJØRNDAL FELTENE D8/D9	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.01.1975		12,8 %
3510000	30	LAKSEVÅG. SÆTERDAL-STORDAL, BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.10.1976		8,5 %
3400000	30	LAKSEVÅG. BJØRNDAL FELTENE D8/D9	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.01.1975		7,6 %
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		6,3 %
4630200	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122 BNR 590, BJØRGE, KJERREIDVIKEN, FORRETNINGSOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2005	200312988	< 0,1 % (24534,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19520000	3040 - Friområde	15,3 %
19520000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,5 %
19520000	2017 - Sykkelveg, -felt	1,0 %
19520000	2012 - Gate med fortau	0,3 %
4630200	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (1,4 m²)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19520000	91 - Anlegg- og riggomr.	15,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	76,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	23,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	2,3 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpSikringSone	H190_1	M1 Haakonsvern og Knappen	56,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_13	Haakonsvern skytefelt - gul sone	62,8 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	32,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	4,5 %
65270000	KpStøySone	H210_10	Haakonsvern skytefelt - rød sone	1,3 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4730000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, SÆTERDAL - STORDAL OMRÅDE D 11	3	-
66480000	35	FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 22 BNR 6 MFL., BJØRGEVEIEN	3	202220593
4630000	30	FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. TJÆREVIKEN	3	-
15680000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 124, 125 OG 126, BJØRNDALSPOLLEN/HAAKONSVERN	3	200506590

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 27. oktober 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 begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 27.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

Adresse: Bjørndalsskogen 55 m.fl.

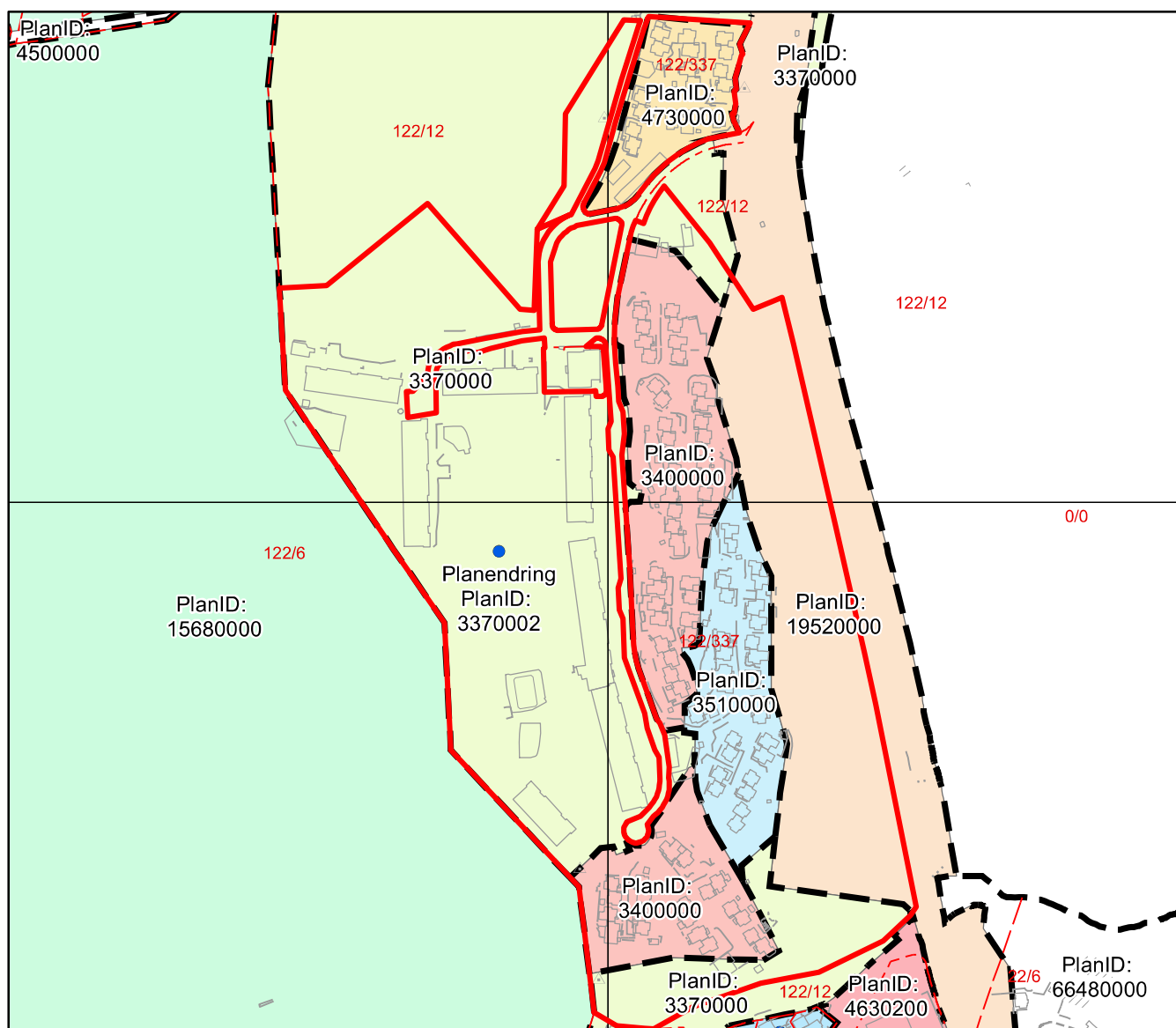


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

15680000, 19520000, 3370000, 3400000, 3510000, 4630200, 4730000

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3370000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 27.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

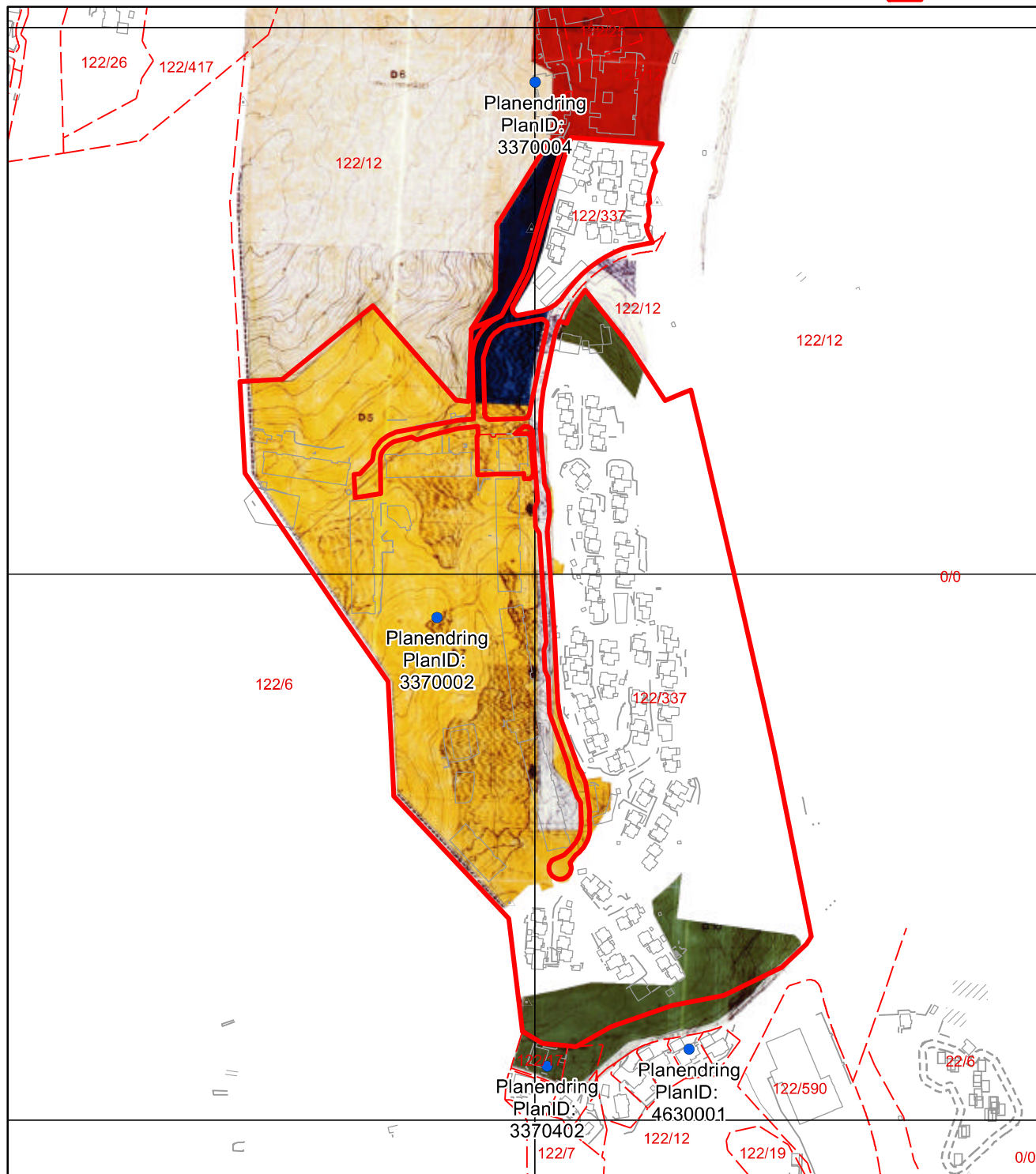
Adresse: Bjørndalsskogen 55 m.fl.



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

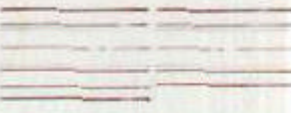
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering



-  BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER
-  BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL
-  BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNINGER, M.M.
-  SPESIALOMRÅDE (friluft)
-  TRAFIKKOMRÅDE
-  FRILUFTSRÅDE

-  PLANENS BEGRENSNING
-  REGULERINGSLINJE
-  BYGGEGRENSE

-  KJØREBANE BR.
PLANERINGS BR.
REGULERINGS-
BREDE
- m. fortau - u. fortau

-  KRAFTLEDNING (planlagt)

-  FELLES INNKJØRSEL TIL BYGGEOMRÅDE

-  BEGRENSNINGSLINJE NEDSLAGSFELT TIL STORDALSVATNET

BYUTVIKLINGSSEKRETÆR
REGULERINGSA
11 FEB 1974
Arkiv 524
Saksb.



Bilag B.5

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

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER
REGULERINGSPLAN FOR
**SÆTERDAL - STORDAL i
LAKSEVÅG KOMMUNE**

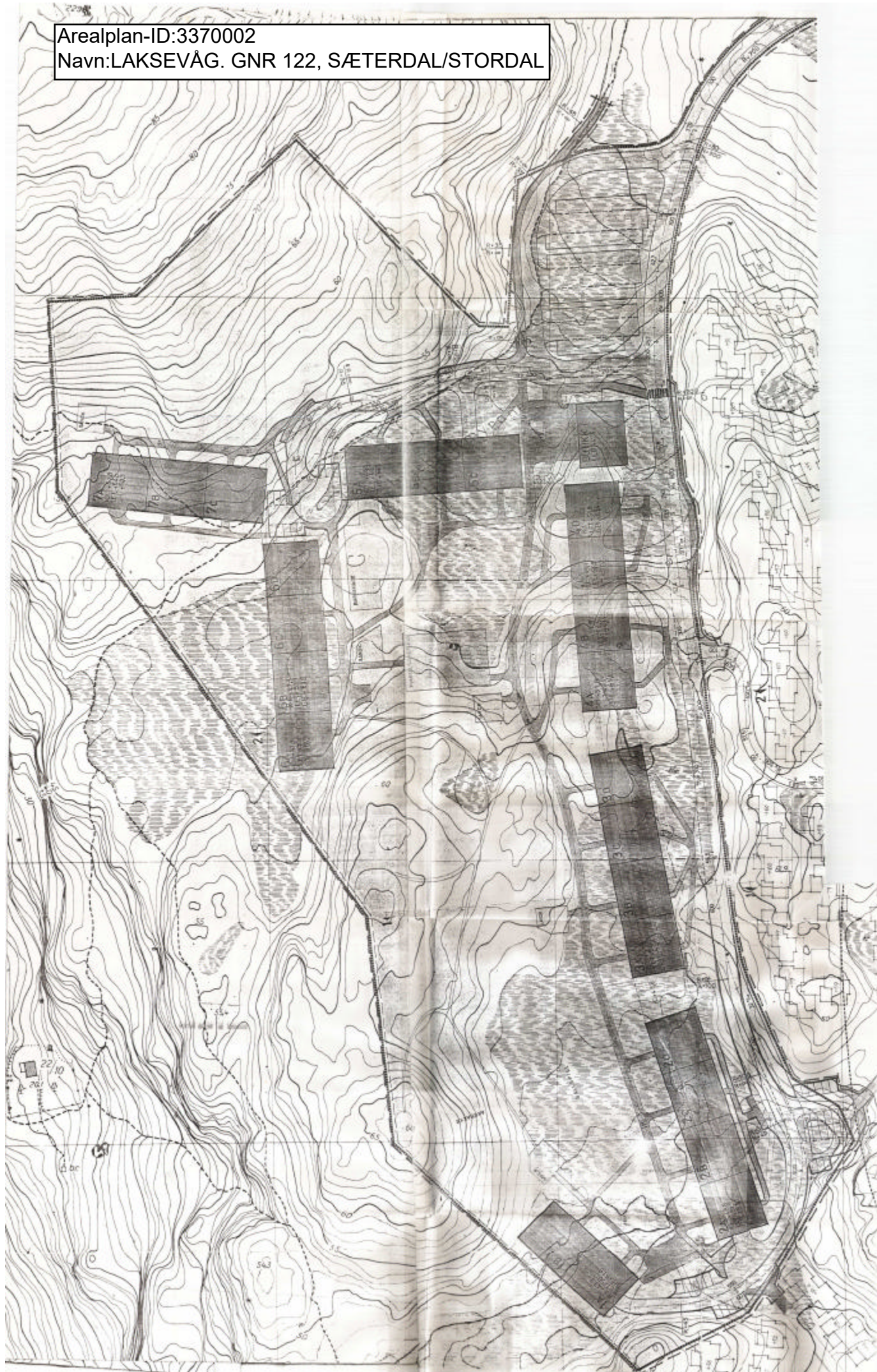
ARKITEKTKONTORET TORE SVERAM A.S.
KRISTIAN IV'S GATE 1 OSLO 1 TLF. 33 10 36

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

D. 11.8.71

Arealplan-ID:3370002

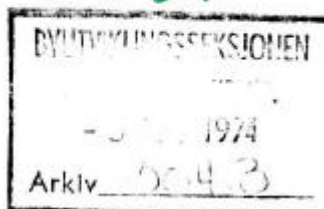
Navn:LAKSEVÅG. GNR 122, SÆTERDAL/STORDAL



Arkiv 504.3
LM/sb

255

P. 4.337.02.02 337



FOTOGRAFERT
17 SEPT. 1986
MIKRO

Til bygningsrådet

Laksevåg: Del av gnr. 22, Sæterdal.

Bebyggelsesplan for felt D5 og D7.

Endring av vegbredde for veg nr. 1 fra kryss med veg nr. 2 til
snuplass, samt endret avkjørsel til blokkene 3 og 4.

Bilag 1: Søknad fra Halfdan B. Griegs arkitektkontor datert
24. september 1973.

" 2: Bebyggelsesplan M= 1:500

Halfdan B. Griegs arkitektkontor søker i brev datert 24. sept. 1973, om å endre veg nr. 1 fra 7m til 6m bredde fra krysset med veg nr. 2 til snuplassen syd for blokk 2. Samtidig søkes det om å sløyfe parkering i blokk 4A og 4B samt under terreng mellom blokk 3 og 4. Dette medfører endring av tilkjørsel til parkering under blokk 3 fra blokk 4B til 3A. Begrunnelsen for søknaden er av økonomisk karakter.

Reguleringsavdelingen vil anbefale endringene godkjent, da omsøkte endringer ikke fører til endring i den trafikkmessige situasjon. Heller ikke reduseres parkeringsdekningen da endringer i blokkenes kjellere gir flere parkeringsplasser. En vesentlig del av gjesteparkeringen, butikkfunksjonen og evt. busstrafikk er lokalisert hvor veg nr. 1 fortsatt blir 7 m bred.

Forslag til vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner, i medhold av bygningslovens § 28 nr. 3, mindre vesentlig endring av veg nr. 1 fra kryss med veg nr. 2 til snuplass syd for blokk nr. 2. Videre godkjennes endret avkjørsel til parkering under blokk 3. Endringene er vist på plantegning nr. 101, M=1:500, stemplet reguleringsavdelingen 25. sept. 1973."

Bergen, 4. februar 1974.

REGULERINGS-AVDELINGEN

Olav Nesse

planleggingssjef

BYPLANDIREKTØREN

Leif Møklebust

Leif Møklebust

18/3 74
S.B.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 27.10.2025

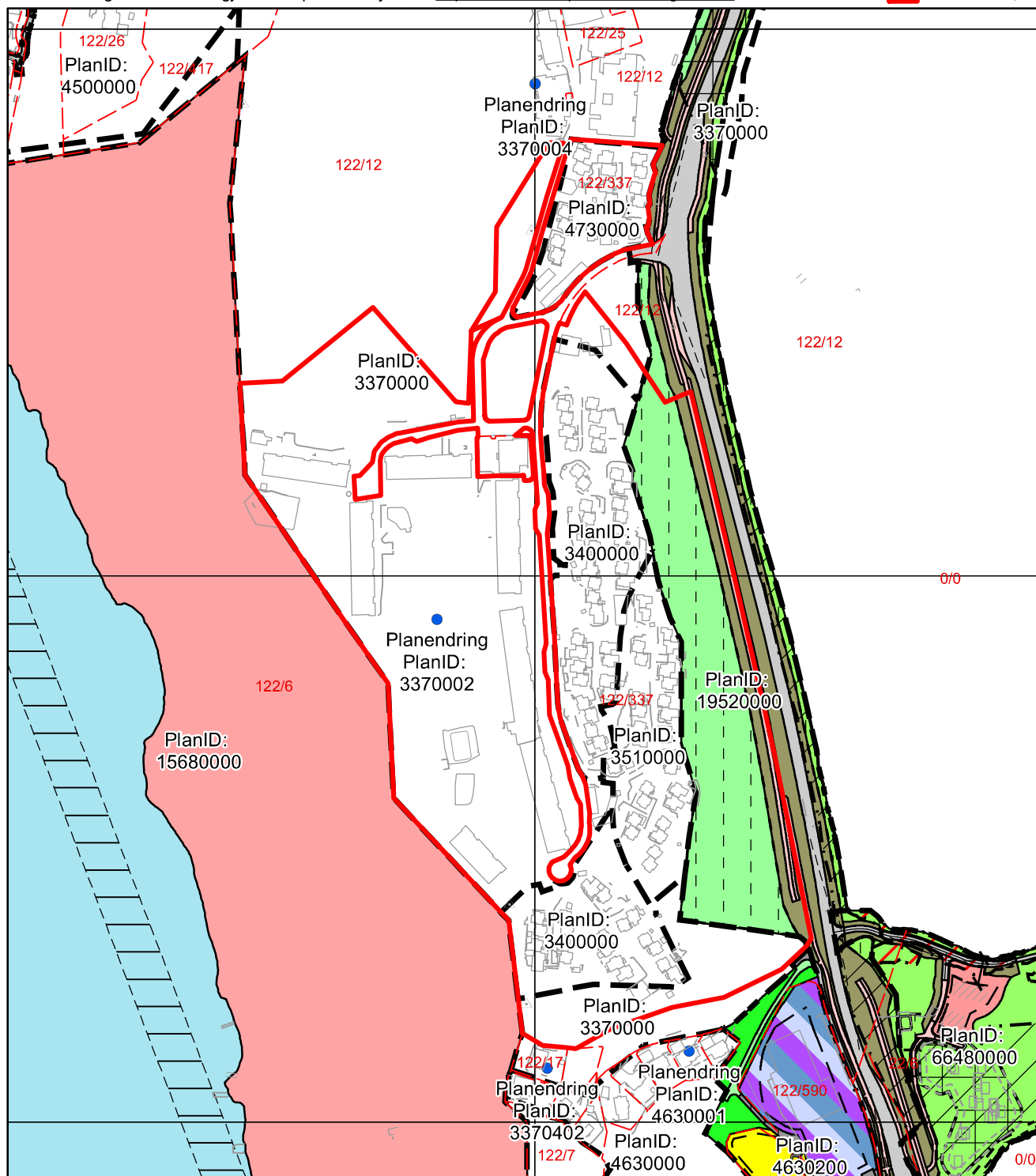
Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

Adresse: Bjørndalsskogen 55 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring

Juridisklinje

↗ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje

↗ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

↗ ↘ Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

↗ ↘ Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

↗ ↘ Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

↗ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

| | 91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

— 641 - Restriksjonsområde flyplass

Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ Angitthensynsone

⊥ Båndleggingsone

↗ ↘ Faresone

↗ ↘ Sikringsone

Plangrense

↗ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gang- / sykkelveg

■ FRIOMRÅDER

■ Turveg

■ Privat vei

■ Parkbelte i industristrøk

■ Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvaret

■ Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø

■ Felles avkjørsel

■ Forretning / Kontor / Industri

Arealformål PBL §12-5

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

■ 1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon

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

■ 2010 - Veg

■ 2011 - Kjørevei

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2015 - Gang- sykkelveg

■ 2016 - Gangveg, -areal, gågate

■ 2017 - Sykkelveg, -felt

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

■ 3040 - Friområde

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

■ 5130 - Friluftsmål



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3400000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 27.10.2025

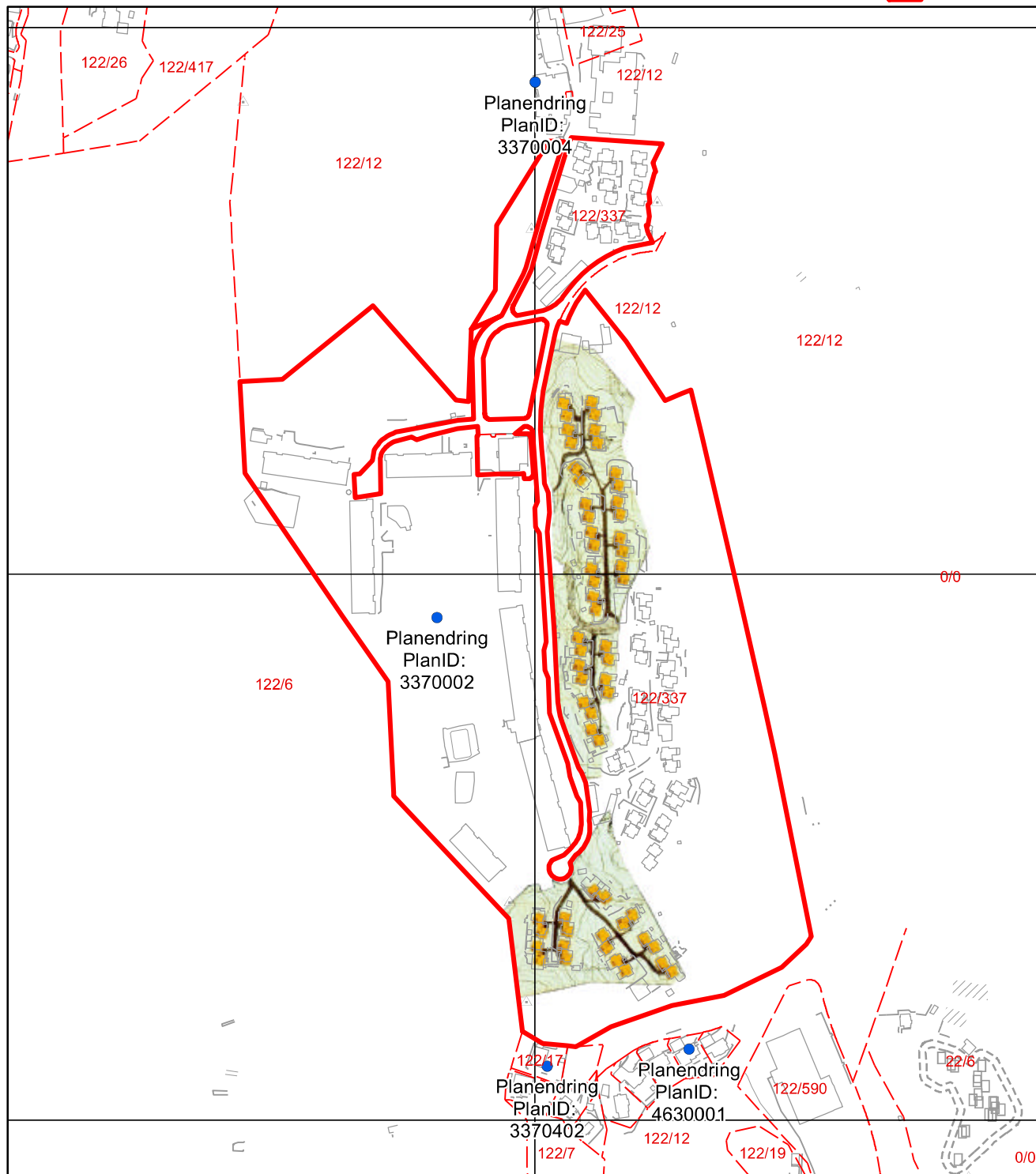
Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

Adresse: Bjørndalsskogen 55 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



BYUTV. REGULERINGSSAK
13 FEB 1975
Arkiv 504.3
Saksb. Nørhøia

FYLKESHANJEN I HORDALAND UTBYGGINGSAVDELINGA	
02868	- 4.11.74
SAKS.	ARKIV

R. 4. 340.00.00

Bilag 2

N

Planens begrensningslinje

Byggeområde for boliger
Konsentrert småhusbebyggelse
Trafikkområder:
Felles adkomstvei
Felles gangvei

SÆTERDAL STORDAL Forslag til bebyggelsesplan Felt D8-D9.		Plan. L.M.
		Tegn.
Mål: 1:500		Dato 14-2-74
 BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen Olav Nesse sign.	Arkiv nr. L2	
	Tegn. nr. G 38	
		Rev.

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3510000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 27.10.2025

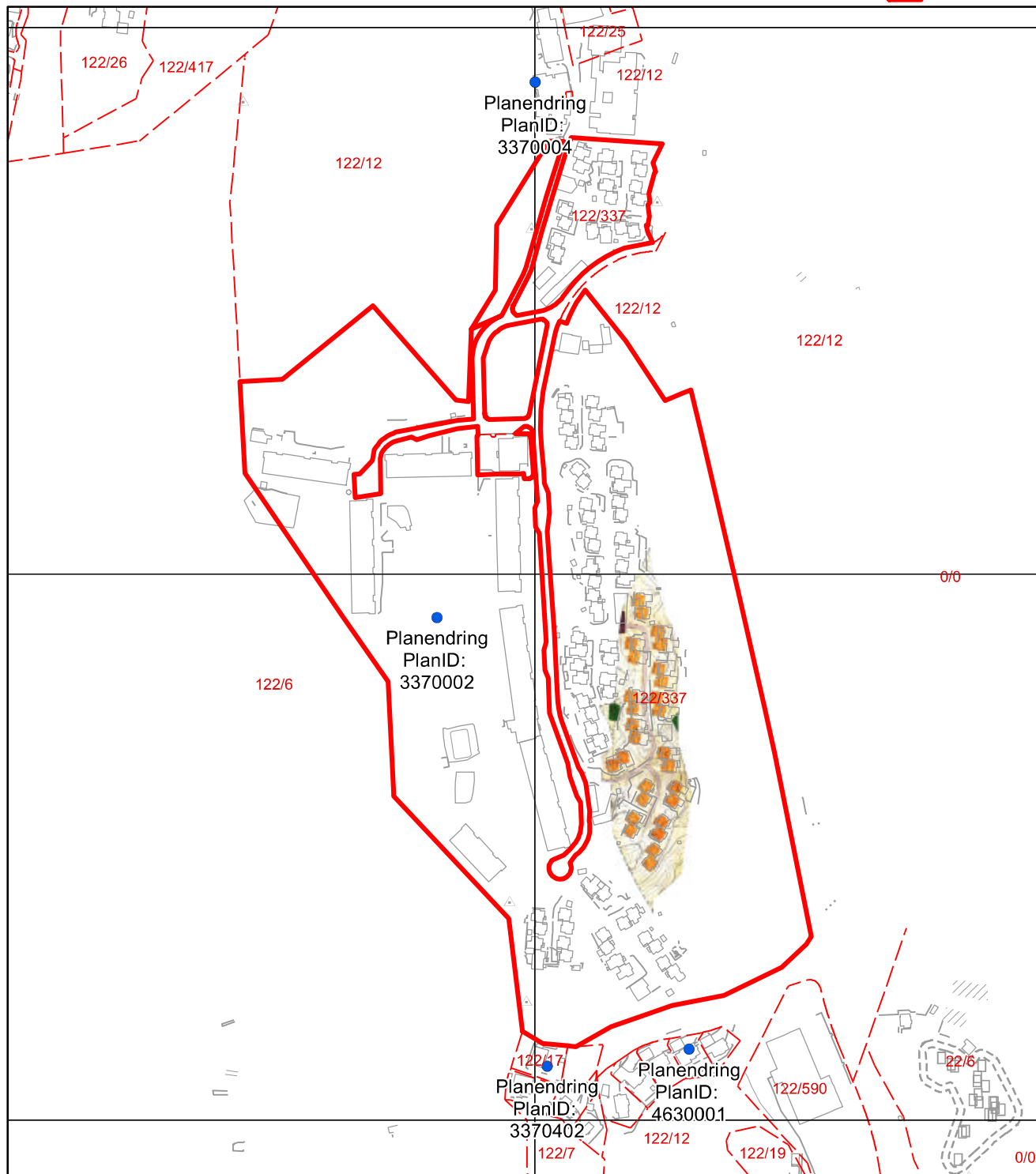
Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

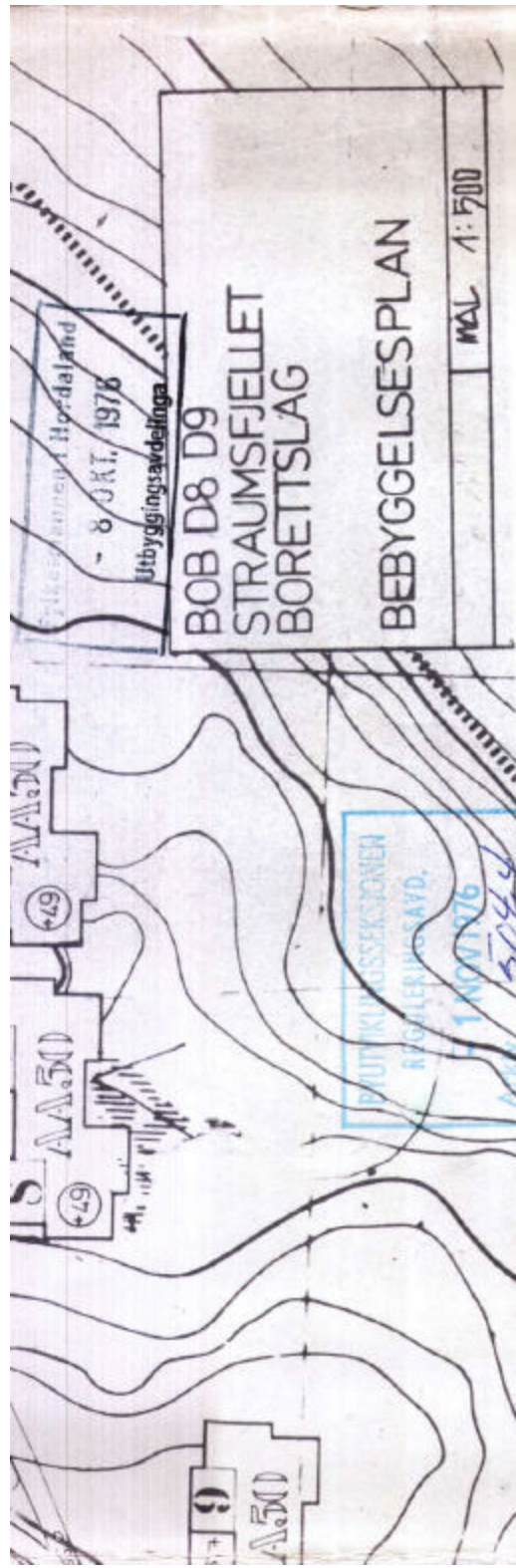
Adresse: Bjørndalsskogen 55 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering





TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER

Boliger

ANDRE BESTEMMELSER

Felles parkeringsplass

Felles gangveg

Felles lekeplass

STREKSMBOLER

Planens begrensning

Begrensning for stadfestet bebyggelsesplan.

Planlagt vertikaldelt 2 etg.hus.

0 10 20 30 m.

R. 4.351.00.00

SÆTERDAL - STORDAL.FELT D8/		Planl.	LM
D9. LAKSEVÅG.		Tegn.	RS
Forslag til utvidet bebyggelsespl.		Dato	6-10-1975.
Mål: 1:500		Rev.	
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN	Arkiv nr.	Tegn. nr.	
Reguleringsavdelingen			

Det bekrefte at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 15.desember 1975 og 23.april 1976.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4730000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 27.10.2025

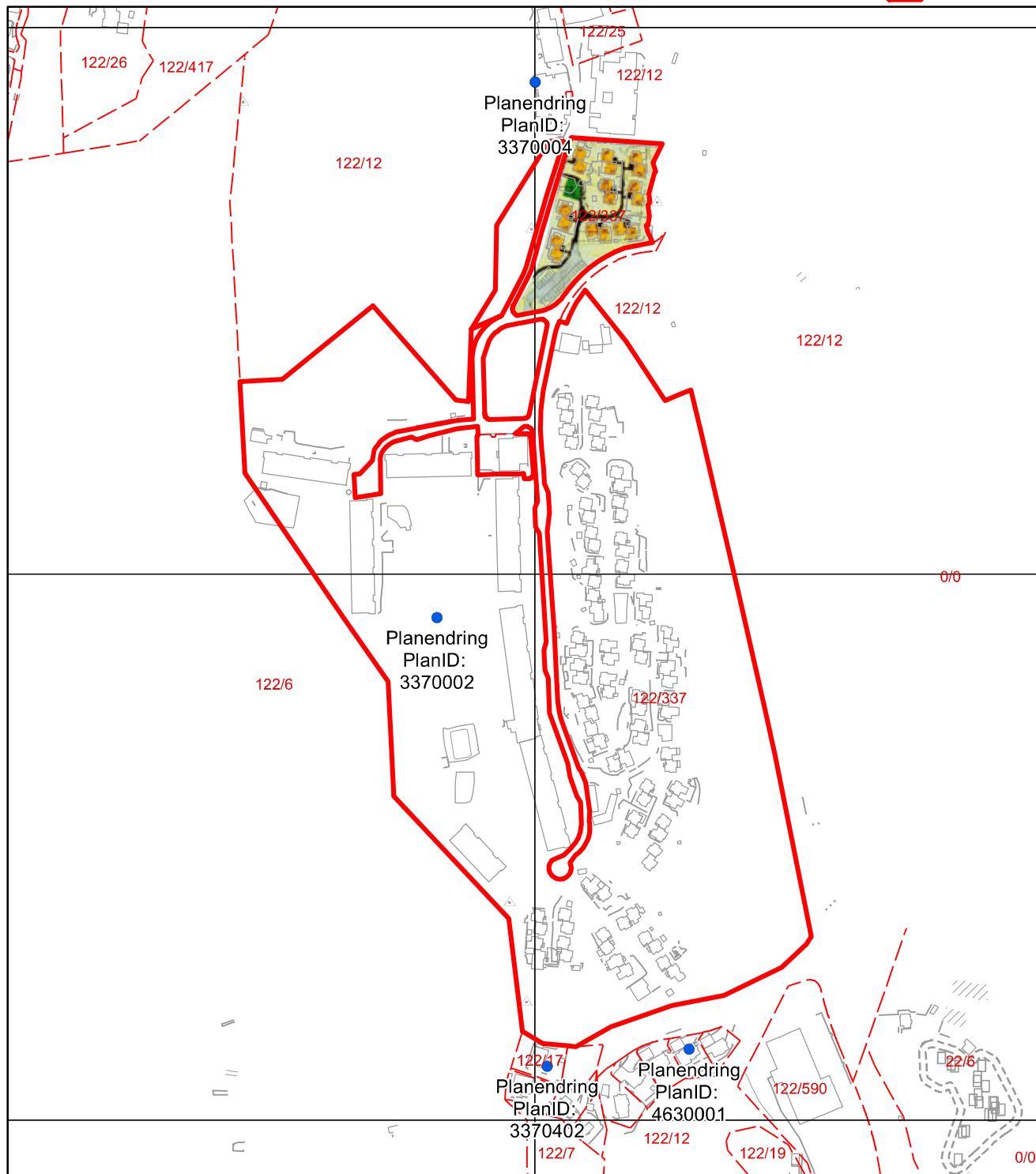
Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

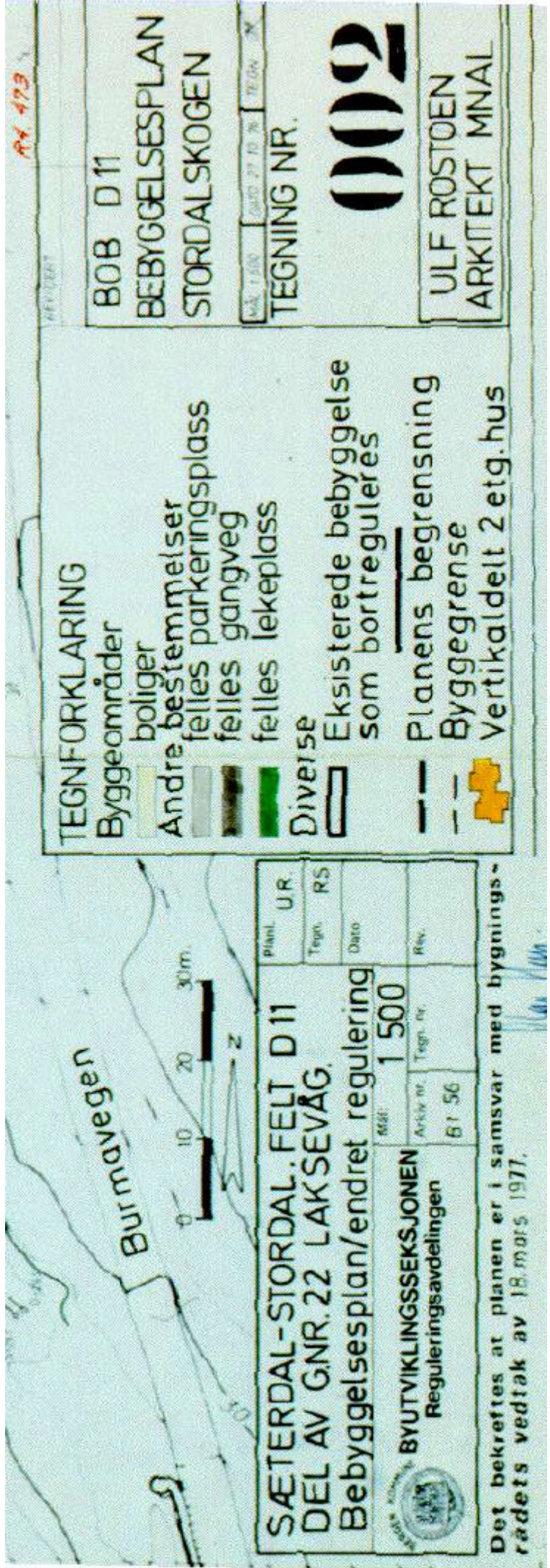
Adresse: Bjørndalsskogen 55 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering





RY 493

REVIDERT

TEGNFORKLARING

- Byggeområder
- boliger
- Andre bestemmelser
- felles parkeringsplass
- felles gangveg
- felles lekeplass
- Diverse
- Eksisterende bebyggelse som bortreguleres
- Planens begrensning
- Byggegrense
- Vertikaldelt 2 etg.hus

BOB D11
BEBYGGELSESPLAN
STORDALSKOGEN

MA 1:500
GATO 27 10 76
TEGN NR.
002

ULF ROSTOEN
ARKTEKT MNAL

SÆTERDAL-STORDAL, FELT D11		Planl.	UR
DEL AV GNR. 22 LAKSEVÅG.		Tegn.	RS
Bebyggelsesplan/endret regulering		Dato	
Mål: 1:500		Rev.	
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN		Arkiv nr.	
Reguleringsavdelingen		B1 56	

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 18. mars 1977.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan over grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 27.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

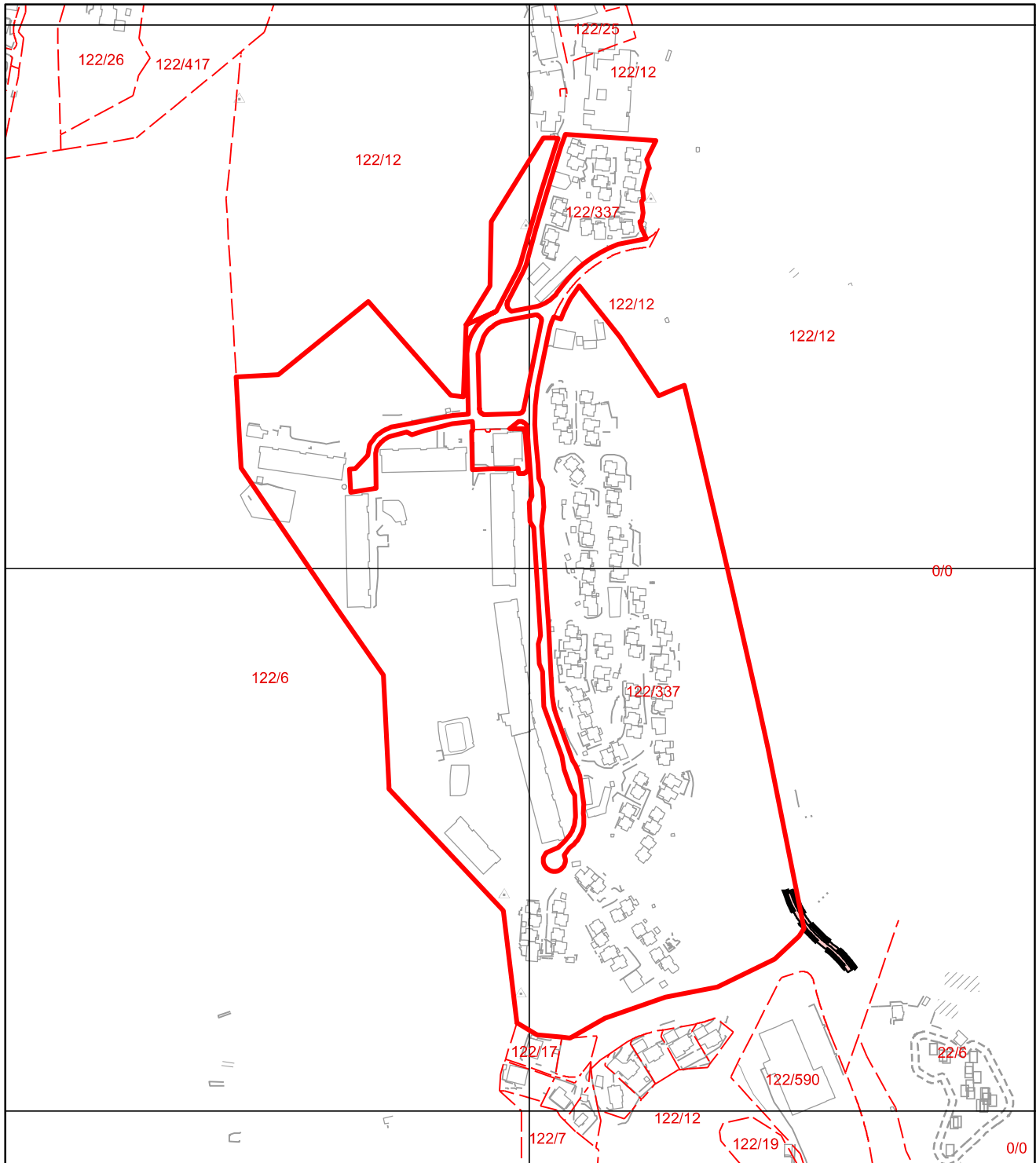
Adresse: Bjørndalsskogen 55 m.fl.

N



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Plangrense



Reguleringsplanomriss

Formålsgrense



Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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



2012 - Gate med fortau



2017 - Sykkelveg, -felt



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 27.10.2025

Arealplan-ID: 65270000

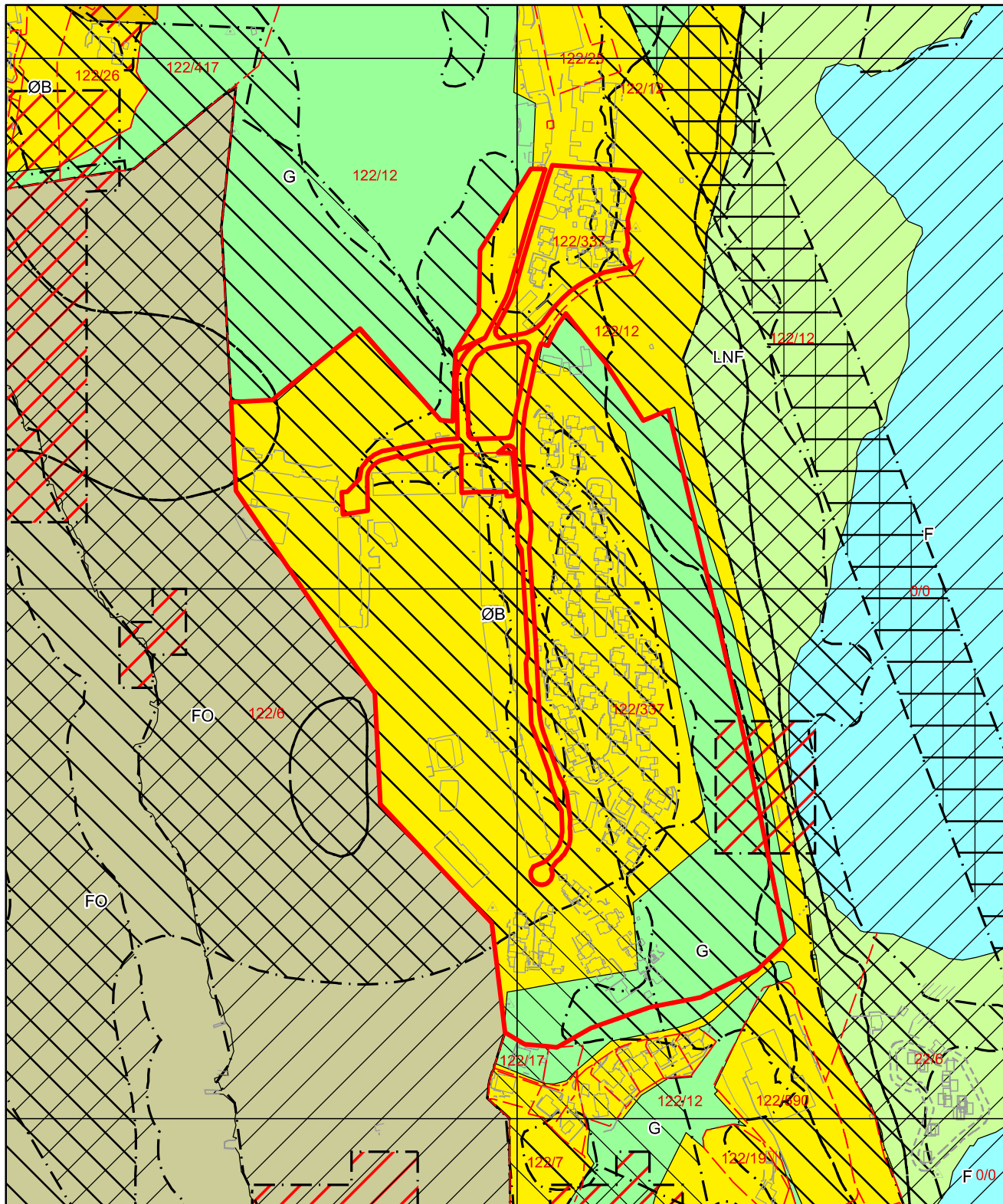
Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

Adresse: Bjørndalsskogen 55 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (4)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn friluftsliv		Ytre fortettingssone
	Angitthensyn landskap		Øvrig byggesone
	Angitthensyn naturmiljø		Grønnstruktur
	Båndleggingsone		Forsvaret
	Faresone		LNF
	Sikringsone		Friluftsområder
	Støysone gul		
	Støysone rød		

Bjørndalsskogen 55

Nabolaget Bjørndalsskogen - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
 - Etablerere
 - Godt voksne
- 

Offentlig transport

 Bjørndalsskogen	5 min 
Linje 4, 23, 24, 49	0.4 km
 Bergen Flesland	13 min 
 Jernbanestasjonen i Bergen	14 min 
Linje F4, L4, R40	10.3 km

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

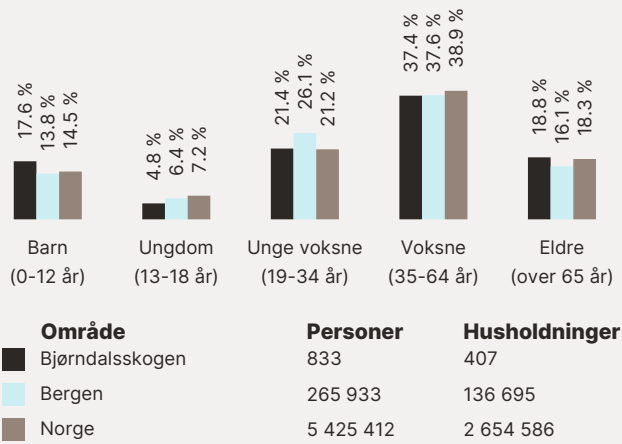
 Hetlevikstraumen borettslag	20 min 
---	--

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

 Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sæterdal barnehage (1-5 år)	3 min 
28 barn	0.2 km
Espira Eventyrskogen barnehage (1-5...15 min 	
79 barn	1.3 km
Bjørgedalen barnehage (1-5 år)	21 min 
67 barn	1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Kjerreidviken	10 min 
PostNord	0.8 km
Kiwi Bjørgeveien	11 min 
PostNord	1 km

Primære transportmidler

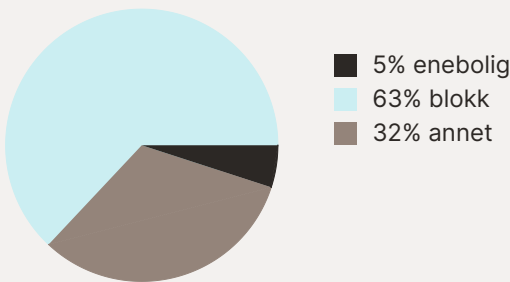
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100
-  Støynivået
Lite støynivå 91/100
-  Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

Sport

-  Bjørndalsskogen "binge" 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Bjørndalsskogen skole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  MOVA Bjørge 11 min 
-  SATS Vestkanten 6 min 

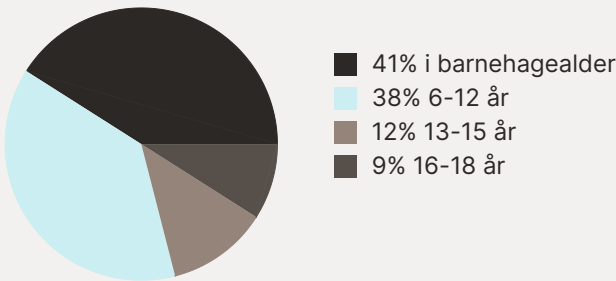
Boligmasse



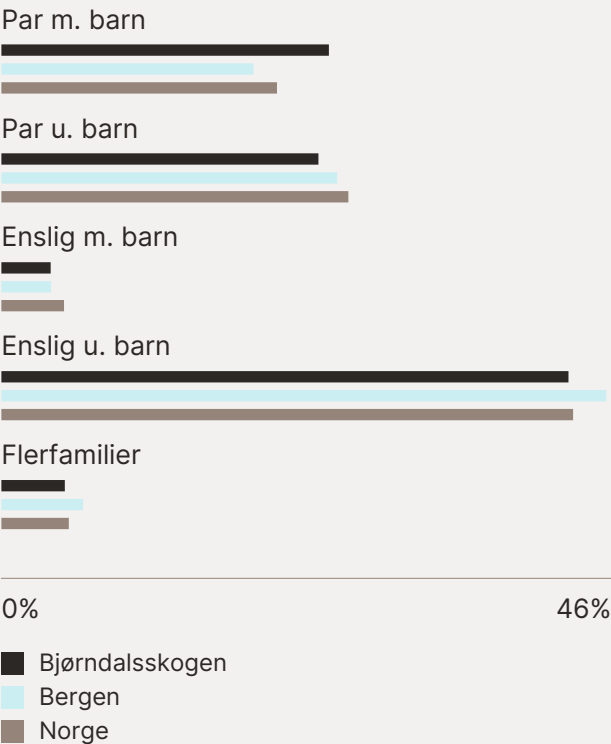
Varer/Tjenester

-  Vestkanten Storsenter 6 min 
-  Boots apotek Loddefjord 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

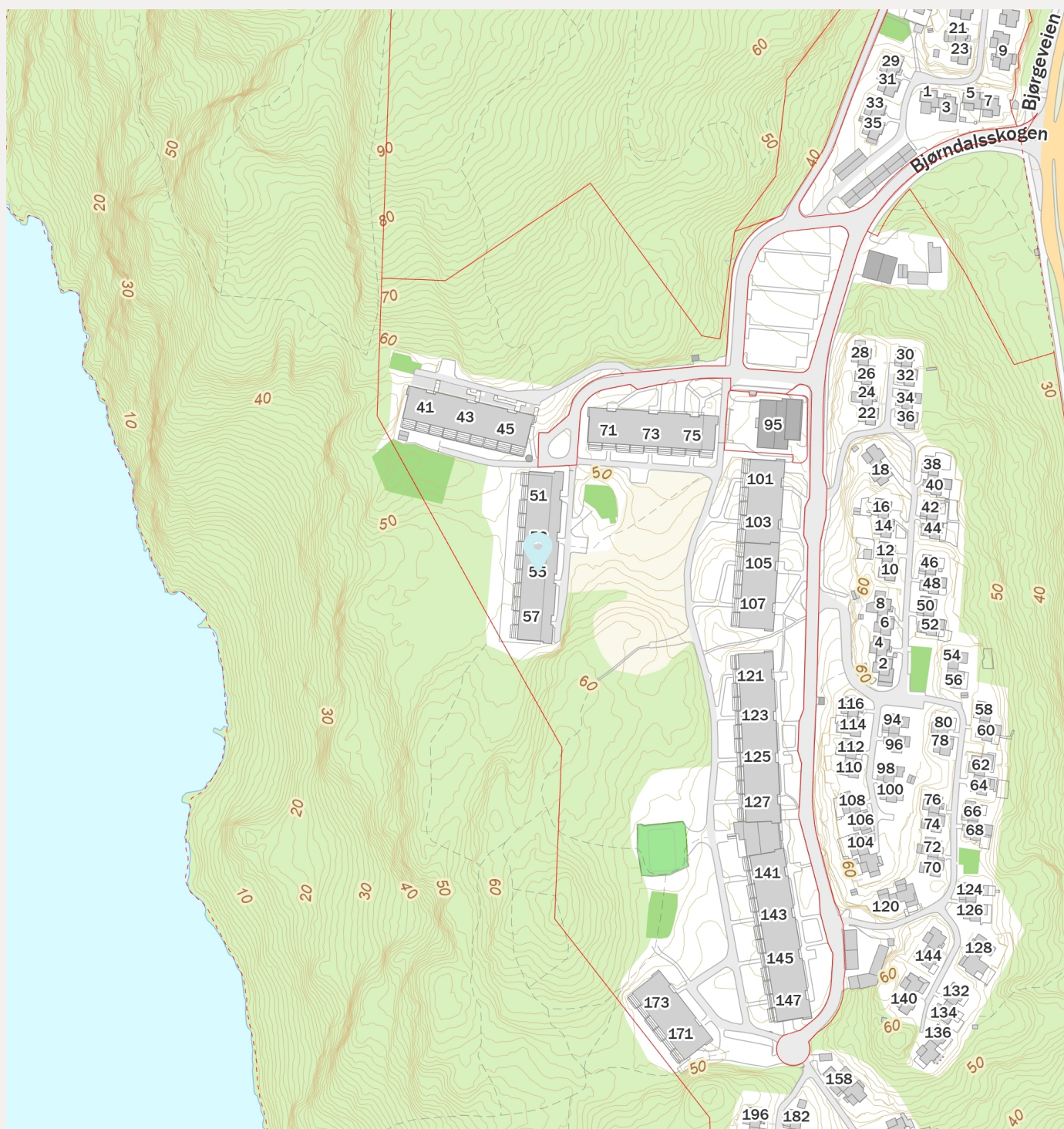
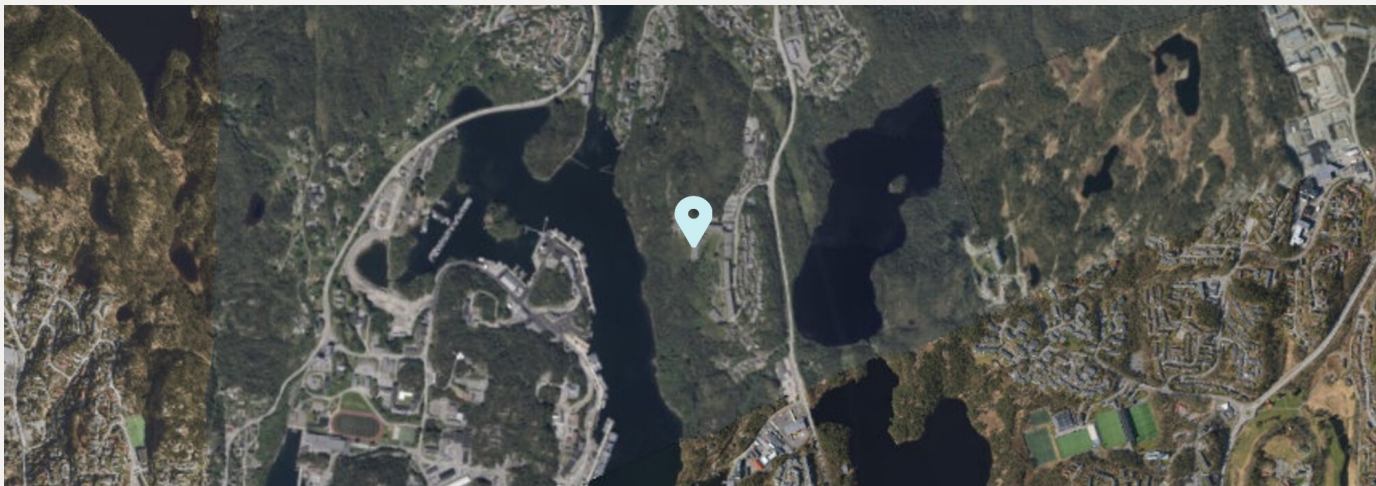


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Vedtekter

Godkjent på ekstraordinær generalforsamling

23.08.2005

Endring/ tilførsel ekstraordinær

generalforsamling 26.10.2010 § 5-11. Punkt 11.

Endring / styres Ordinær generalforsamling

14.04. 2011. § 8 Styret og dets vedtak. 8-1. Styret (3)

Jfr. borettslagsloven § 8-2 (1.

Endring ekstraordinær generalforsamling 22.09.2016,

§ 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt, § 5-2

Borettslagets vedlikeholdsplikt.

for Bjørndalsskogen borettslag org nr 954086747 tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Bjørndalsskogen 141 i Bergen kommune

1-3 Forretningsførsel

Forretningsfører er Bergen og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen eller uteareal.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Fristen 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.

Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

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

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

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Borettsen

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til lagets forretningskontor i Bjørndalsskogen 141, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør og kraner i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

Andelseier har vedlikeholdsansvaret, utskifting samt reparasjonsansvaret for frittstående tilbygg som er oppført - herunder boder, boss spennstativer etc. Den enkelte andelseier har også vedlikeholdsansvaret utbedring samt reparasjonsansvaret for murer/gjerder som er oppført.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør og kraner i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater (panelovner og ventilatorer, dog ikke ekstra kostnader ved opprinnelig feilmontering fra borettslaget, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

Borettslaget dekker kostnad ved skifte av sluk med inntil kr 6000,-.

Beløpet blir indeksregulert. Dokumentasjon for at arbeidet er utført av autorisert firma må sendes til styret før utbetalingen kan foretas.

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

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

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

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

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

Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av leder, styremedlemmer, varamedlemmer, valgkomite og miljøutvalg
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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

Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

13 Parkering

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

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

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



Bjørndalsskogen
borettslag

Husordensregler for Bjørndalsskogen borettslag



Bjørndalsskogen borettslag

Bjørndalsskogen 141
5170 Bjørndalstræ

Husordensreglene

Husordensreglene ble siste endret på styremøte 23. august 2023.

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

Bjørndalsskogen borettslag org.nr. 954086747 tilknyttet BOB.

Innhold

Husordensreglene	1
Innledning	4
§ 1 Husordensreglene	4
§ 2 Låsing av gatedører (område 1)	4
§ 3 Ro	4
§ 4 Fellesrom og fellesareal (område 1).....	4
§ 5 Avfall	5
§ 6 Tørking av tøy	5
§ 7 Bruk av grill.....	5
§ 8 Fellesplikter	5
§ 9 Parkering	6
§ 10 Motorisert ferdsel i borettslaget	7
§ 11 Dyrehold	7
§ 12 Klage.....	8
§ 13 Beplantning	8
§ 14 Varmepumper	8
§ 15 Parabolantenne	8
§ 16 Fyrverkeri	8
§ 17 Endring av husordensreglene	8

Innledning

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Låsing av gatedører (område 1)

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

§ 3 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på utendørs fellesområder.

Mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være ro i bygningene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan bare utføres i tiden:

Mandag til fredag fra kl. 08:00 til 19:00

Lørdag fra kl. 10:00 til 16:00

Søndager og helligdager er det ikke tillatt med arbeid som skaper støy.

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

§ 4 Fellesrom og fellesareal (område 1)

Trappeoppgang

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

Sykkel bod

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

§ 5 Avfall

Avfallskonteinere (til blokkene) og avfallsbeholdere (til småhusene) er kun beregnet til husholdningsavfall.

Poser med avfall skal være godt knytt igjen.

Glass, metallemballasje, papir og kartong skal sorteres ut og kastes i egne beholdere ved store gjesteparkeringen.

Det skal ikke settes avfall utenfor avfallskonteinere/avfallsbeholdere/bosspann i borettslaget.

Husholdningsavfall skal ikke kastes i bosspann som står utplassert i borettslagets grøntområde.

Brannfarlig avfall, miljøgifter og farlige gjenstander skal leveres som spesialavfall.

Beboerne plikter å holde det ryddig og rent rundt avfallskonteinere/avfallsbeholdere/bosspann.

Småhus (område 2, 3 og 4)

Avfallsbeholdere skal ikke rulles ut før tidligst kvelden før tømning og skal fjernes samme dag som de blir tømt.

§ 6 Tørking av tøy

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

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

§ 7 Bruk av grill

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

§ 8 Fellesplikter**Renholds uke terrasseblokkene (område 1)**

Turnus for renholds uken settes opp av oppgangstillitsvalgt.

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

Holde orden i bossrommet. Kjøre ut bosscontainer dersom dette er nødvendig. Bosscontainer skal ikke trilles ut før tidligst kvelden før tømning og fjernes samme dag etter tømning.

Andelseiere har plikt til å sørge for at avløp fra altaner og terrasser holdes rent og åpent.

Renholds uke småhus (område 2, 3 og 4)

Småhusbeboerne plikter til enhver tid å holde det rent rundt husene og hver andelseier skal måke snø, koste, spyle og holde det rent i gangveiene utenfor sitt hus og i sin hage.

Andelseiere har plikt til å sørge for at avløp fra altaner og terrasser holdes rent og åpent.

§ 9 Parkering

Parkering skal foregå i garasjeanlegg, carport eller på utendørs, oppmerkede parkeringsplasser. Det er ikke tillat å benytte garasjeanlegg, carport, beboerparkering eller gangvei til reparasjoner, overhaling, vasking eller annet vedlikehold av kjøretøy.

Andelseier har rett til å disponere én parkeringsplass. Borettslaget tildeler en plass til andelseier.

Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker/rekvisita, verktøy, møbler, esker eller dekk/hjul i garasjeanlegget.

Røyking, bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag er ikke tillat i garasjeanlegget.

Borettslagets utendørs parkeringsområder er skiltet og kan benyttes etter regelverk opplyst på skilt og på borettslagets hjemmeside.

Ulovlig parkerte eller feilparkerte biler kan bli fjernet på eierens bekostning, eller blir bøtelagt av parkeringsfirma som borettslaget har avtale med. Dette gjelder også tilhengere og annet som er parkert på gress ol.

Leie av parkeringsmulighet på parkeringsområdene utendørs:

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

Utleie av flere ekstra plasser pr andelseier skjer kun ved ledig kapasitet utover dette.

Styret beslutter leiebeløp og leievilkår, og dette kan reguleres en gang årlig.

Avtaler med månedsleie på uteparkering kan kun benyttes av og registreres på

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

§ 10 Motorisert ferdsel i borettslaget

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

Unntak:

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

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

§ 11 Dyrehold

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

Det er båndtvang på lagets eiendom hele året.

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

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

§ 12 Klage

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

Servicekontoret og styret kan være behjelpelig med å skrive klagen dersom klager ikke selv kan skrive klagen

§ 13 Beplantning

Styret skal godkjenne planting av trær, busker m.m. på felles områder.

Det er ikke tillat å ha busker/trær som er høyere enn 60 cm i terrassekassen i blokkene (område 1). For de som bor i første etasje i blokkene er det ikke tillat med busker/trær som er høyere enn 1 m.

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

§ 14 Varmepumper

Det er etter godkjent søknad til styret tillatt å installere varmepumper i borettslaget. Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Ved utskiftning av varmepumpe skal det sendes melding til styret.

§ 15 Parabolantenne

Styret kan etter søknad godkjenne montering av parabolantenne på terrassen som ikke er synlig fra uteområdet.

Parabolantennen må ikke være til sjenanse for andre beboere. Dersom reglene i § 15 ikke blir fulgt, kan styret kreve antennen fjernet.

§ 16 Fyrverkeri

Det er kun tillatt å bruke fyrverkeri ved/rundt flaggstangen i område 1.

Fyrverkeriet må ikke være til fare eller sjenanse for beboere, dyr, bygninger, lekeplasser m.m.

§ 17 Endring av husordensreglene

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



Bjørndalsskogen
borettslag

GF 2025

Innkalling og saksliste

Bjørndalsskogen – et godt sted å bo!

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

Innkalling og dagsorden

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

Endringsforslag, motforslag og forslag til benkekandidater – send dette inn skriftlig.

Vi ber alle om å sende spørsmål, vedtaksforslag og kandidater skriftlig, og helst i god tid før møtet 9.april: kontakt@bjorndalsskogen.com eller levere til kontoret.

Dette kan du sende inn:

- Skriftlige innspill og spørsmål til sakene i innkallingen
- Endrings- og motforslag til vedtakene i sakslisten. Husk å formulere ditt vedtaksforslag på en måte slik at det er mulig å stemme over det: kortfattet, få, konkrete setninger osv. Begrunnelse for forslaget kan du gjerne også sende inn, men skill tydelig mellom vedtaksforslag og begrunnelse.
- Benkeforslag – OBS. husk at kandidaten må spørres først.

NB: Det er ikke anledning til å fremme nye saker til sakslisten etter at innkallingen er sendt ut.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemming.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Avstemming etter møte

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

Kun de som deltar kan avgi stemme.

Protokoll

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

Trenger du hjelp? Spørsmål? Ønsker du analog avstemming?

Ta kontakt med Servicekontoret: kontakt@bjorndalsskogen.com telefon: 55 93 56 93

Med vennlig hilsen Styret

Generalforsamling i GrendaHuset onsdag 9.april kl 18.00

1. Konstituering	3
2. Styrets årsberetning for 2024.....	3
3. Årsregnskap for 2024	3
4. Forslag om ekstern vaktmestertjenester	4
5. Søknad om oppføring av bod mot husvegg	5-7
6. Søknad om bod/tilbygg Bjørndalsskogen 78	7-9
7. Søknad om bytte fra dør til vindu Bjørndalsskogen 78	9-10
8. Fjerning av vindu på bad Bjørndalsskogen 96	10-11
9. Søknad om å tette nederste del av vindu	12-13
10. Søknad om bygging av ekstern bod.....	13-15
11. Valg av Valgkomite	16
12. Val av Miljøutvalg	16
13. Honorar Miljøutvalget	16-17
14. Honorar Valgkomite	17
15. Honorar Styret.....	17-18
16. Valg av Styre- og varamedlemmer	18
Fullmakt	19

Sakspapirer

Sak 1. Konstituering

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 2. Styrets rapport for 2024

Viser til Rapport fra Styret 2024, se eget vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets rapport for 2024 som vedlagt.

Sak 3. Årsregnskap for 2024

Viser til Årsregnskap for Bjørndalsskogen borettslag, se eget vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital.

Sak 4. Forslag om Ekstern Vaktmestertjenester

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

Bakgrunn

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

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

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

Andelseiers forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

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

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

Styret støtter forslaget.

Styrets forslag til vedtak:

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

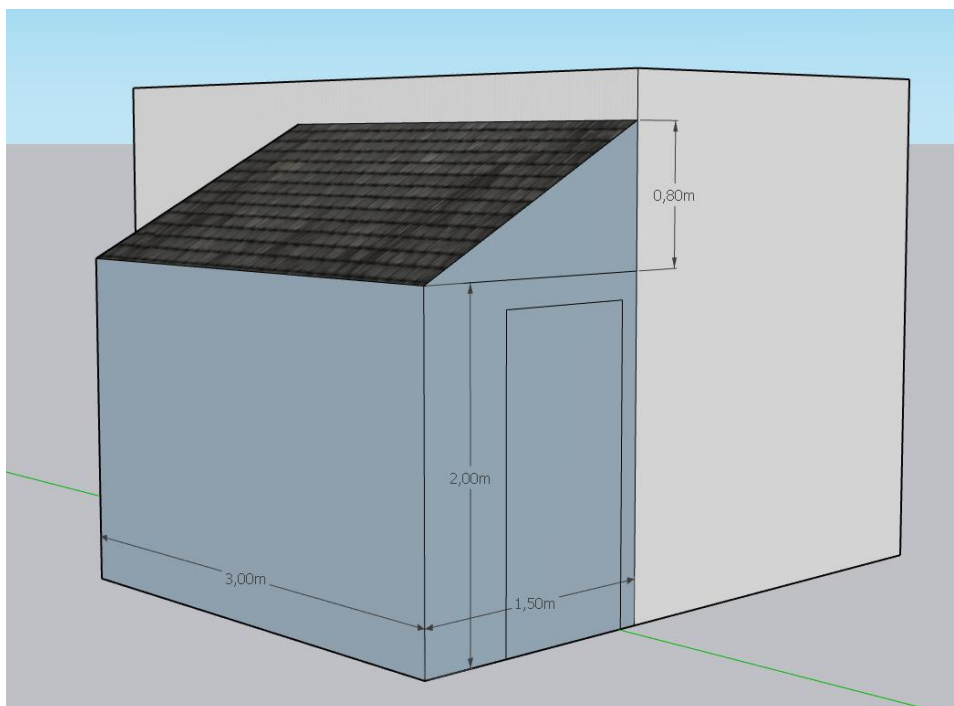
Sak 5. Søknad om oppføring av bod mot husvegg

Forslagsstiller: Sondre Berg og Malin Knutsen, Bjørndalsskogen 58

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

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

Konsept:



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



Bilde av eldre boddør som ønskes blendet:



Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner oppføring av bod i Bjørndalsskogen 58.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

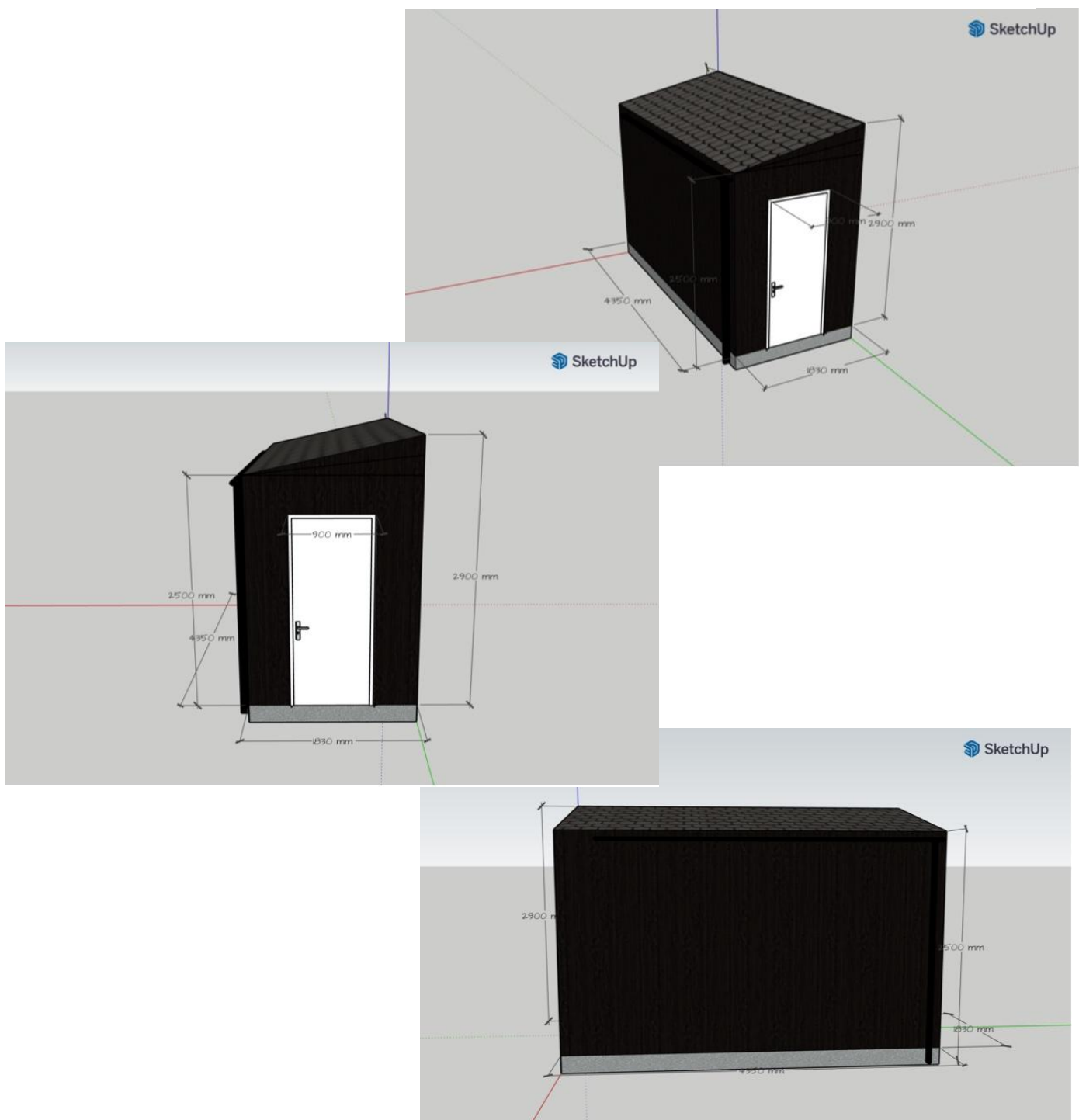
Sak 6. Søknad om Bod/tilbygg Bjørndalsskogen 78

Forslagsstiller: Morten Nielsen, Bjørndalsskogen 78

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

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

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



Sentralt godkjent foretak for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven



VESTLAND BYGGESERVICE AS med organisasjonsnummer 929430370 har følgende sentrale godkjenning etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 22-1 og forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr 488 (SAG30):

- Uttøvelse av monitoring av plankonstruksjoner og ferdigstillelse i tilskikkelse 1
- Uttøvelse av risikog og miljøplanering i tilskikkelse 1
- Uttøvelse av tilsynsarbeid og monitoring av konstruksjoner i tilskikkelse 1

Godkjenningen er gyldig til 10.11.2027

Godkjenningen er bare gyldig dersom fastsatte gebyrer for å innrette sentral godkjenning betales innen fristen. Det gjøres oppmerksom på at sentral godkjenning for ansvarsrett skal innleses tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtrekk eller bruddmønstre gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

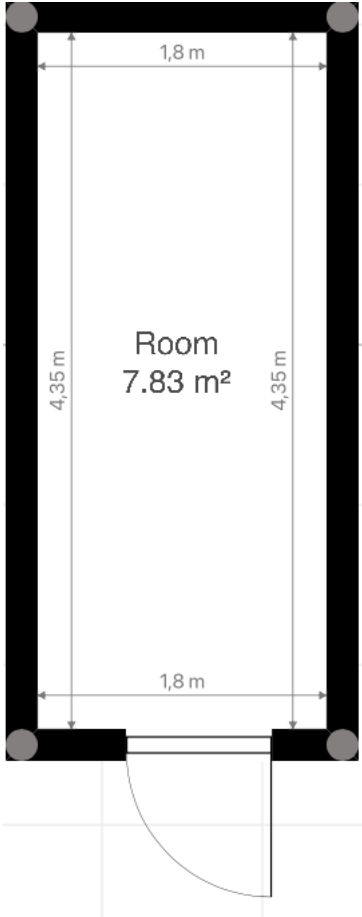
DIREKTORATET FOR KVALITET

70 22 27 16 00

Postboks 10000, 4031 Kvernberget, Oslo

Telefon: 022 27 16 00

www.dsb.no



Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner oppføring av bod i Bjørndalsskogen 78.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

Forslagsstiller: Morten Nielsen, Bjørndalsskogen 78

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



Ny løsning

Gammel løsning

Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner byting av dør til vindu i Bjørndalsskogen 78.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 8. Fjerning av vindu på bad Bjørndalsskogen 96

Forslagsstiller: Caroline Jakobsen, Bjørndalsskogen 96

Andelseier i småhus ber om godkjenning til å fjerne stort vindu på bad.

Andelseier skal pusse opp badet, og ønsker å fjerne stort vindu for bedre utnyttelse av et lite areal. Andelseier vil selv betale for arbeidet, og sikre at dette blir utført av godkjent firma.

Det vil også bli satt inn en funksjonell vifte for å hindre fukt.

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

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



Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner fjerning av vindu på bad i Bjørndalsskogen 78.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 9. Søknad om å tette nederste del av vinduer

Forslagsstiller: Caroline Jakobsen, Bjørndalsskogen 96

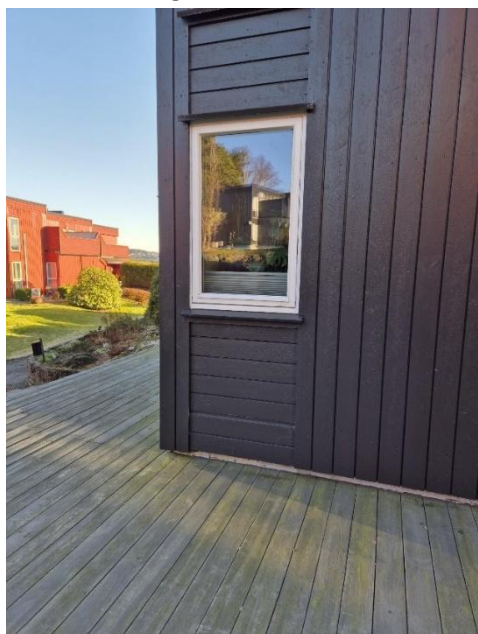
På grunn av planlagt oppdatering av kjøkken og vaskerom, søker vi om tillatelse til å kle igjen og isolere nederste del av vinduene på vest- og østsiden av sørenden av Bjørndalsskogen 186, samt det nordvendte vinduet på vestsiden av samme bygning.

I den nåværende løsningen har østsiden vinduer både oppe og nede, mens vestsiden har vinduer oppe og plater på den nedre delen. Dette gjelder også for vaskerommet.

Etter samtale og råd fra vaktmester, ønsker vi å kle igjen og isolere nederste del av vinduene for å montere benkeplate og skap på innsiden. Dette vil bidra til å spare energi og unngå kuldebro i bakkant av kjøkkenskap og skap på vaskerom.

Bilder av den nåværende løsningen, samt ønsket løsning, er vedlagt.

Ønsket løsning:



Eksisterende løsning:



Eksisterende løsninger:



Andelseiers forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

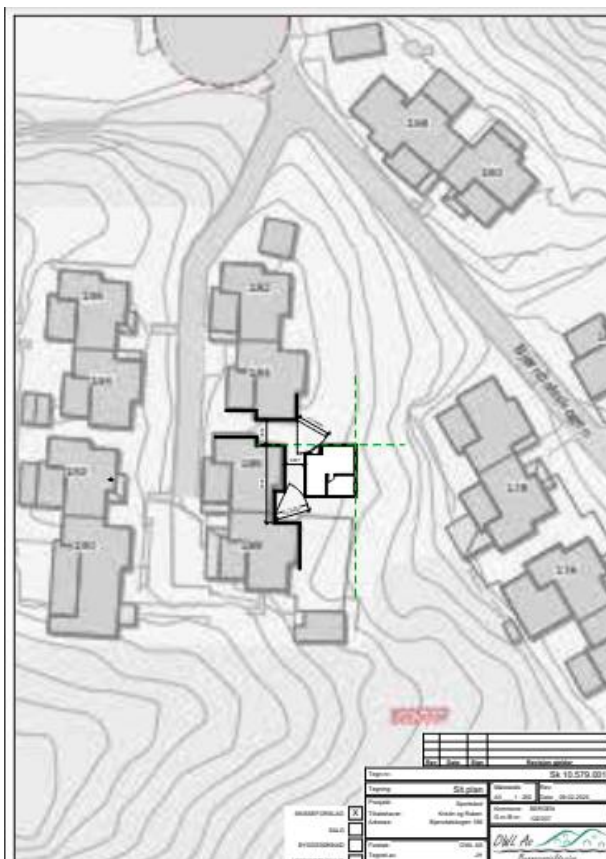
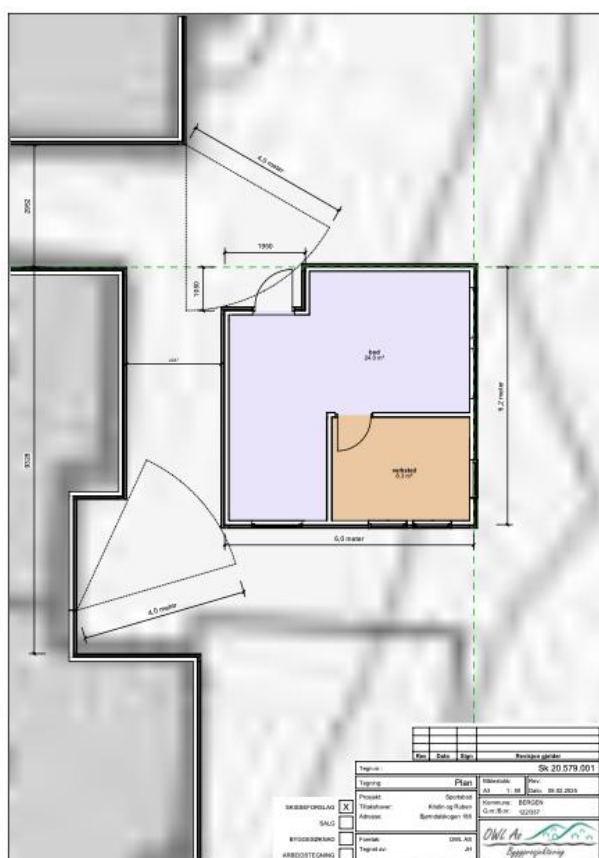
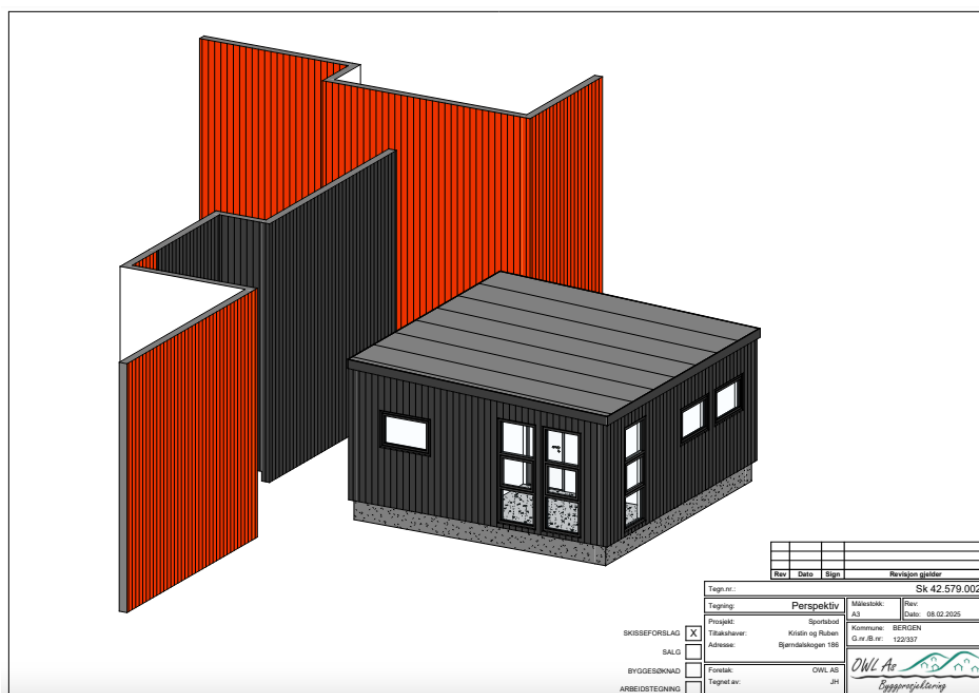
Sak 10. Søknad om bygging av ekstern bod

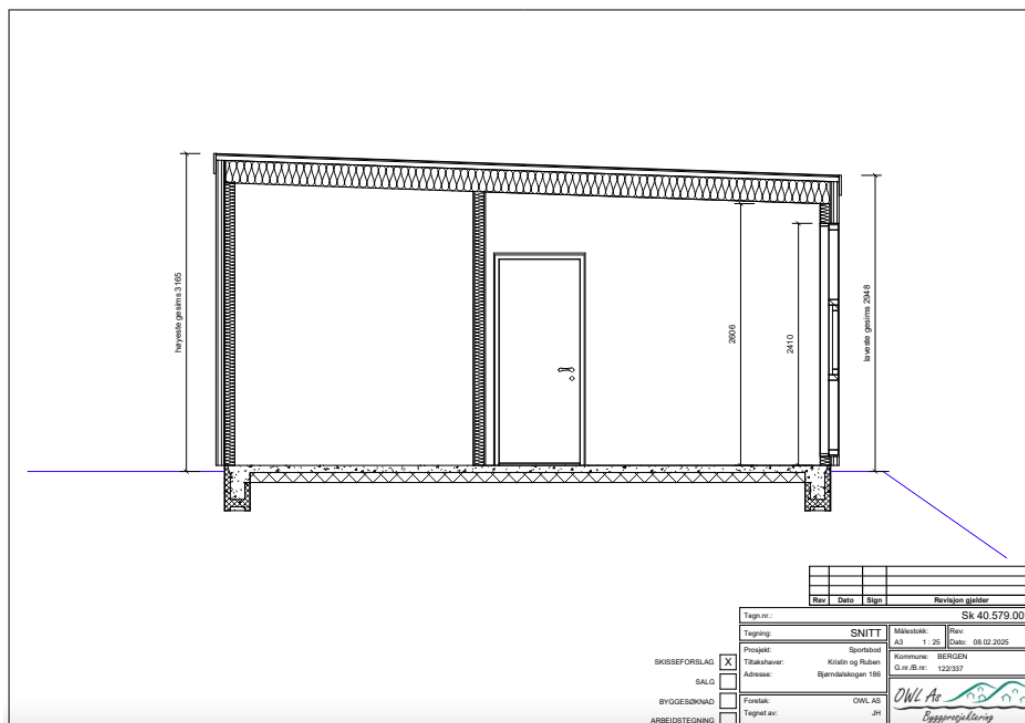
Forslagsstiller: Kristin Nygård og Ruben Matre, Bjørndalsskogen 186

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

Beskrivelse av prosjektet:

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





Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner bygging av ekstern bod i Bjørndalsskogen 186.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 11. Valg av valgkomite

Forslagsstiller: Styret

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

Styrets vurdering:

Styret innstiller komiteens medlemmer til gjenvalg.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger følgende valgkomite:

Jørgen Garmann

Diana Eidem

Magnus Lie Eltvik

Sak 12. Valg av miljøutvalg

Forslagsstiller: Valgkomiteen

Vi har under 2024-2025 hatt en person i MU og dette året er det kommet inn flere kandidater. Tre kandidater har innenfor fristen meldt sin interesse for verv i MU.

Torill Hagen

Siri Ersland Aarra

Hilde Ask

Medlemmene i komiteen velges for 1 år av gangen.

Styrets vurdering:

Styret stiller seg bak valgkomiteens forslag.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger følgende miljøutvalg:

Torill Hagen

Siri Ersland Aarra

Hilde Ask

Sak 13. Honorarer miljøutvalget

Forslagsstiller: Styret

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 14. Honorarer valgkomite

Forslagsstiller: Styret

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 15. Honorarer - styret

Forslagsstiller: Valgkomiteen

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

Valgkomiteen begrunner sitt forslag:

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

Valgkomiteens forslag til vedtak:

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

Sak 16. Valg av styre- og varamedlemmer

Forslagsstiller: Valgkomiteen

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

Valgkomiteen har jobbet for å finne styrekandidater med høy motivasjon, relevant kompetanse og erfaring. Vi er også opptatt av mangfold for å bestrebe at styret speiler meningene til beboerne i Bjørndalsskogen borettslag på en god måte.

Vi mener det viktig å sikre en grad av kontinuitet i et styre med pågående oppgaver. Det er også viktig med en person som er motivert til å jobbe for at borettslaget alltid skal bli et bedre sted å bo. Og ønsker å legge inn nødvendig tid og innsats for å bidra til dette.

I år er styreleder på valg, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Alle innstillingene fra valgkomiteen er enstemmige.

Valgkomiteen har bestått av:

Jørgen Garmann, Diana Eidem og Magnus Lie Eltvik

Valgkomiteen legger fram følgende forslag for generalforsamlingen:

Styreleder:

Bjørn Schjerven - på valg 2 år

Styremedlemmer:

Edel Kjeilen – Ikke på valg for 1 år

Kenneth Voll – Ikke på valg for 1 år

Konrad Solomianko – På valg for 2 år

Rune Monsen - På valg for 2 år

Varamedlemmer:

Jannicke Thomsen – På valg for 1 år

Tony Andre Røskeland – På valg for 1 år

Styrets vurdering

Styret stiller seg bak valgkomiteens forslag.

Fullmaktsskjema

I generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare med en stemme for andelen, brl. § 7-2(1).

Leietaker av andelen har rett til å være til stede i generalforsamlingen og rett til å uttale seg, brl § 7- 2(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen kan andelseier i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. En andelseier i et borettslag kan da under ingen omstendighet avgi mer enn to stemmer i generalforsamlingen, sin egen stemme og en fullmaktsgivers.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

FULLMAKT:

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Andels nr: _____

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

Navn: _____

Adresse: _____

Andels nr: _____

Andelseiers underskrift: _____ Dato: _____



Bjørndalsskogen
borettslag

GF 2025

Rapport fra styret 2024



Bjørndalsskogen borettslag

Ordinær generalforsamling 2024

GF 2025

Rapport fra styret for Bjørndalsskogen borettslag 2024

Formål

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

Styret og administrasjon

Styresammensetning i 2024

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

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



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

Likestilling

Styret har bestått av:

4 menn, 1 kvinner. 1 varamedlem av hvert kjønn.

Ansatte

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

Byggdrifter: Bjarthe Solvik (100% stilling)

Anvisningsrett

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

Styrets møtevirksomhet

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

Status styrets prioriterte saker i 2024

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

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

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

Prioriterte saker i 2025

- Oppfølging vedtak GF 2025
- Stigerør blokkene

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

Oppfølging av tidligere GF vedtak

- GF 10.05.2021 sak 6

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

Boliger – tall som teller

Omsetning av boliger

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

Område 1 (blokker)

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

Område 2 (tvillinghus)

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

Område 3 (tvillinghus)

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

Område 4 (tvillinghus)

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

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

Brukeroverlating av boliger

Det foreligger 4 brukerovertatelser av boliger pr. 31.12.2024.

Eiendomsmasse

Bjørndalsskogen borettslaget består av 386 boenheter:

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

Forsikring

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

Vedlikehold av bygg og eiendom

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

Område 1: Blokker

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

Utllysning av oppdraget og tilbudserfaring ble gjennomført våren 2024. Kontrakt ble inngått med Unik AS sommeren med oppstart av arbeidet høsten 2024.

Alle berørte andelseiere blir i god tid før påbegynt arbeid tilsendt informasjon og fremdriftsplan slik at hver enkelt beboer kan se når arbeid i deres leilighet er planlagt gjennomført.

Område 2-4: Tvillinghusområdene

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

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

Kontroll av lekeplasser og aktivitetsplasser

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Internkontroll i 2024

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

Forurensning av det ytre miljø

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

Radonmåling i tvillinghus og i nederste etasje i noen blokk

Bergen Vest er et område med kjent høy forekomst av radon i grunnen, med store lokale variasjoner. Borettslaget har tidligere fått henvendelser av beboere om funn av høye konsentrasjoner ved målinger i enkeltboliger.

Vinteren 2020 ble det gjennomført radonmålinger i alle tvillinghus og i nederste etasje i alle blokker. På grunn av usikkerhet rundt resultatet samt bedret informasjon rundt lufting ble det gjennomført nok en måling vinteren 2021. Etter de siste målingene ble det utarbeidet en rapport av Multiconsult om mulige tiltak for utbedring av radonnivået i de områder som har for høye konsentrasjoner. Oppfølging av rapportens anbefalinger ble utsatt pga det pågående tvillinghusprosjektet. Styret har i 2024 gjenopptatt arbeidet og utarbeidet et forslag til tiltaksplan som fremlegges for avstemning på generalforsamlingen 2024.

Administrasjon og avtaler

Servicekontoret

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

Informasjon

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

Nye beboere har blitt informert om regler og rutiner ved vårt servicekontor ved innflytning.

Dugnadsgjengen

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

Bjørndalsskogens felleslokaler

Grendahuset og aktiviteter i GrendaHuset

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

Bjørnehiet

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

Leverandøravtaler

Renholdsbyrå

Bergen Renhold Tjenester AS hadde ansvar i første halvår ansvaret for renhold av ganger/trappehus og bosscontainere i område 1 samt vasking av Grendahuset. Fra september 2024 ble ansvaret overtatt av Cares AS.

TV & internett

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

Elbillader

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

IKT-tjenester

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

Forsikringsavtale

Styret inngikk forsikringsavtale med Gjensidige i 2018.

Plenklipp.no

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

Skadedyr

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

Forretningsfører

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

Parkering

I oktober 2022 innførte borettslaget ny parkeringsordning med betaling for å få redusert fremmedparkeringen på lagets parkeringsplasser. VestPark har i perioden vært engasjert for å håndheve ordningen.

Det ble i 2023 inngått en ny avtale med Bjørndalsskogen skole om leie av et begrenset antall parkeringsplasser på dagtid.

Årsregnskapene og borettslagets økonomi 2024

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et riktig bilde av resultat og stilling pr. 31.12.2024.

Bjørndalsskogen borettslag er delt inn i 4 regnskapsområder; ett område for blokkene (område 1), og tre for tvillinghusene (omr. 2, 3 og 4). Inndelingen ble opprinnelig gjort fordi områdene ble bygget i forskjellige omganger.

Det er også ulik fellesgjeld mellom områdene. Likevel: Hele borettslaget er til syvende og sist én juridisk enhet, med et samlet ansvar for økonomisk forsvarlighet.

Felleskostnader

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et riktig bilde av resultat og stilling pr. 31.12.2024.

Bjørndalsskogen borettslag er delt inn i 4 regnskapsområder; ett område for blokkene (område 1), og tre for tvillinghusene (omr. 2, 3 og 4). Inndelingen ble opprinnelig gjort fordi områdene ble bygget i forskjellige omganger.

Det er også ulik fellesgjeld mellom områdene. Likevel: Hele borettslaget er til syvende og sist én juridisk enhet, med et samlet ansvar for økonomisk forsvarlighet.

Felleskostnader

Felleskostnader for andelseiere ble som følger fra 01.01.2024

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

Lån og lånevilkår pr 31.desember 2024

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

Område 1

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

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

Område 2

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

Område 3

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

Område 4

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

Årsregnskapet for 2024 godkjent av styret

Styret har godkjent 2024-årsregnskapet for Bjørndalsskogen borettslag.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forutsetning for fortsatt drift

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

Bjørndalsskogen 21.mars 2025

Styret i Bjørndalsskogen borettslag

(Signeres digitalt av styremedlemmene)

446 - Rapport f...

Name
Voll, Kenneth

Date
2025-03-24

Identification
 Voll, Kenneth

Name
Monsen, Rune

Date
2025-03-20

Identification
 Monsen, Rune

Name
Kjeilen, Edel Marie

Date
2025-03-20

Identification
 Kjeilen, Edel Marie

Name
Schjerven, Bjørn

Date
2025-03-20

Identification
 Schjerven, Bjørn

Name
Ekeland, Andreas

Date
2025-03-24

Identification
 Ekeland, Andreas



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

Bjørndalsskogen Borettslag 2024

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsskogen Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag

Bjørn Schjerven
Styrets leder

Edel Marie Kjeilen
Nestleder

Andreas Ekeland
Styremedlem

Rune Monsen
Styremedlem

Kenneth Voll
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Sandspreder	Oppvaskmaskin Grendahus	Benker og bord
Anskaffelseskost pr.01.01	15 865	41 875	38 193	30 154
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 865	41 875	38 193	30 154
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 865	41 875	38 193	30 154
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2015	2012	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Minikjøkken UNIK VVS	Møbler Grendahus 2016	Mur	Komfyr i Grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	15 758	40 960	18 776	82 913
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 758	40 960	18 776	82 913
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	1 877	8 291
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 758	40 960	17 054	76 002
Bokført verdi pr.31.12	0	0	1 722	6 911
Anskaffelsesår	2015	2016	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	1

	Gjerde	Lekeapparater 2015	Uteområde ved blokk 6	Varmepumper i Grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	25 625	99 880	255 775	52 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 625	99 880	255 775	52 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 562	9 988	25 577	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 488	94 885	242 986	52 000
Bokført verdi pr.31.12	2 137	4 995	12 788	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	1	0
	Oppgradering lekeplass	Rekkverk/port	Veibom 3 stk.	Solskjerming styrekontor
Anskaffelseskost pr.01.01	506 873	185 500	42 563	29 400
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	506 873	185 500	42 563	29 400
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	2 207	2 026	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	506 873	185 500	42 563	29 400
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Veibom 1 stk.	Varmepumpe verksted (2020)	Infrastruktur elbillading	Lekeapparater 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	23 119	31 190	4 016 447	1 801 889
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	23 119	31 190	4 016 447	1 801 889
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 302	6 237	803 289	360 377
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 641	30 150	3 748 682	961 007
Bokført verdi pr.31.12	2 478	1 040	267 765	840 882
Anskaffelsesår	2018	2020	2020	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	1	3

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

Note 8 - Driftskostnader

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

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

Note 15 - Langsiktig gjeld**Svenska Handelsbanken AS NUF**

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021 15 779 386

Nedbetalt tidligere 457 031

Nedbetalt i år 250 590

Lånesaldo 31.12

15 071 765

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021 13 364 000

Nedbetalt tidligere 553 339

Nedbetalt i år 209 513

Lånesaldo 31.12

12 601 148

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021 30 592 913

Nedbetalt tidligere 953 131

Nedbetalt i år 494 847

Lånesaldo 31.12

29 144 935

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 23 år

Opprinnelig 2017 58 000 000

Nedbetalt tidligere 10 190 436

Nedbetalt i år 2 016 997

Lånesaldo 31.12

45 792 567

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2039

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 32 år

Opprinnelig 2018 50 000 000

Nedbetalt tidligere 19 396 243

Nedbetalt i år 512 587

Lånesaldo 31.12

30 091 170

Beregnet innfrielsesdato: 31.10.2050

Sum langsiktig gjeld**132 701 585****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt**

Gjeld til kredittinstitusjoner 107 141 375

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

Note 16 - Disponible midler

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

446 - Konsolide...

Name
Kjeilen, Edel Marie

Date
2025-03-20

Identification

 Kjeilen, Edel Marie

Name
Schjerven, Bjørn

Date
2025-03-22

Identification

 Schjerven, Bjørn

Name
Monsen, Rune

Date
2025-03-20

Identification

 Monsen, Rune

Name
Ekeland, Andreas

Date
2025-03-24

Identification

 Ekeland, Andreas

Name
Voll, Kenneth

Date
2025-03-24

Identification

 Voll, Kenneth



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

**Bjørndalsskogen Borettslag (446)
2024**

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Alle beløp i NOK

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

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Bjørn Schjerven
Styrets leder

Andreas Ekeland
Styremedlem

Edel Marie Kjeilen
Nestleder

Kenneth Voll
Styremedlem

Rune Monsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Traktor	Oppvaskmaskin Grendahus	Benker og bord
Anskaffelseskost pr.01.01	11 590	364 372	27 904	22 029
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	11 590	364 372	27 904	22 029
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	11 590	364 372	27 904	22 029
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2012	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Minikjøkken UNIK VVS	Sandspreder	Mur	Komfyr i Grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	11 512	30 592	13 717	60 573
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	11 512	30 592	13 717	60 573
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	1 371	6 057
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	11 512	30 592	12 459	55 525
Bokført verdi pr.31.12	0	0	1 257	5 047
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	1

	Gjerde	Lekeapparater 2015	Uteområde ved blokk 6	Møbler Grendahus 2016
Anskaffelseskost pr.01.01	18 720	72 969	255 775	29 924
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 720	72 969	255 775	29 924
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 872	7 297	25 577	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 160	69 320	242 986	29 924
Bokført verdi pr.31.12	1 560	3 648	12 788	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	1	0
	Varmepumper i Grendahus	Oppgradering lekeplass	Volkswagen Caddy	Rekkverk/port
Anskaffelseskost pr.01.01	37 989	370 306	62 098	135 520
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	37 989	370 306	62 098	135 520
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	1 613
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 989	370 306	62 098	135 520
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Veibom 3 stk.	Solskjerming styrekontor	Veibom 1 stk.	Varmepumpe verksted (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	31 095	21 478	16 889	22 786
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 095	21 478	16 889	22 786
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 480	0	2 412	4 557
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 095	21 478	15 080	22 027
Bokført verdi pr.31.12	0	0	1 809	759
Anskaffelsesår	2017	2018	2018	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	1

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

Note 8 - Driftskostnader

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

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

Note 15 - Langsiktig gjeld**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 23 år

Opprinnelig 2017

58 000 000

Nedbetalt tidligere

10 190 436

Nedbetalt i år

2 016 997

Lånesaldo 31.12

45 792 567

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2039

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 32 år

Opprinnelig 2018

50 000 000

Nedbetalt tidligere

19 396 243

Nedbetalt i år

512 587

Lånesaldo 31.12

30 091 170

Beregnet innfrielsesdato: 31.10.2050

Sum langsiktig gjeld**75 883 737****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt**

Gjeld til kredittinstitusjoner

60 968 521

Langsiktig gjeld fordelt pr andel**Ant. andeler****Andel gjeld 31.12****Sum fellesgjeld**Lån Svenska Handelsbanken AB NUF
95217445168

102

188 357

19 212 414

42

181 909

7 640 178

54

165 462

8 934 948

4

128 890

515 560

3

125 471

376 413

74

118 719

8 785 206

3

109 284

327 852

40

0

0

Lån Svenska Handelsbanken AB NUF
95217499403

102

123 773

12 624 846

42

119 536

5 020 512

54

108 728

5 871 312

4

84 696

338 784

3

82 449

247 347

74

78 012

5 772 888

3

71 812

215 436

Note 16 - Disponible midler

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

446 - Årsregnsk...

Name
Voll, Kenneth

Date
2025-03-24

Identification
 Voll, Kenneth

Name
Ekeland, Andreas

Date
2025-03-24

Identification
 Ekeland, Andreas

Name
Schjerven, Bjørn

Date
2025-03-22

Identification
 Schjerven, Bjørn

Name
Monsen, Rune

Date
2025-03-20

Identification
 Monsen, Rune

Name
Kjeilen, Edel Marie

Date
2025-03-20

Identification
 Kjeilen, Edel Marie



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

Bjørndalsskogen Borettslag (447)
2024

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Alle beløp i NOK

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

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Bjørn Schjerven
Styrets leder

Andreas Ekeland
Styremedlem

Edel Marie Kjeilen
Nestleder

Kenneth Voll
Styremedlem

Rune Monsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Traktor	Oppvaskmaskin Grendahus	Benker og bord
Anskaffelseskost pr.01.01	4 275	134 378	10 289	8 124
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	4 275	134 378	10 289	8 124
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 275	134 378	10 289	8 124
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2012	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Minikjøkken UNIK VVS	Sandspreder	Mur	Komfyr i Grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	4 245	11 282	5 058	22 339
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	4 245	11 282	5 058	22 339
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	506	2 234
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 245	11 282	4 595	20 477
Bokført verdi pr.31.12	0	0	463	1 861
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	1

	Gjerde	Lekeapparater 2015	Møbler Grendahus 2016	Varmepumper i Grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	6 904	26 910	11 035	14 010
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	6 904	26 910	11 035	14 010
Årets av- og nedskr. pr.31.12	690	2 691	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 328	25 565	11 035	14 010
Bokført verdi pr.31.12	575	1 345	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	0	0
	Oppgradering lekeplass	Volkswagen Caddy	Rekkverk/port	Veibom 3 stk.
Anskaffelseskost pr.01.01	136 566	22 901	49 979	11 468
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	136 566	22 901	49 979	11 468
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	594	546
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	136 566	22 901	49 979	11 468
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Solskjerming styrekontor	Veibom 1 stk.	Varmepumpe verksted (2020)	Infrastruktur elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01	7 921	6 228	8 403	1 082 152
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	7 921	6 228	8 403	1 082 152
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	890	1 680	216 430
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	7 921	5 561	8 123	1 010 008
Bokført verdi pr.31.12	0	667	280	72 143
Anskaffelsesår	2018	2018	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	1	1

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

Note 8 - Driftskostnader

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

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

Note 15 - Langsiktig gjeld**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

15 779 386

Nedbetalt tidligere

457 031

Nedbetalt i år

250 590

Lånesaldo 31.12

15 071 765

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

13 364 000

Nedbetalt tidligere

553 339

Nedbetalt i år

209 513

Lånesaldo 31.12

12 601 148

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

30 592 913

Nedbetalt tidligere

953 131

Nedbetalt i år

494 847

Lånesaldo 31.12

29 144 935

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050

Sum langsiktig gjeld**56 817 848****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt**

Gjeld til kredittinstitusjoner

46 172 854

Langsiktig gjeld fordelt pr andel**Ant. andeler****Andel gjeld 31.12****Sum fellesgjeld**Lån Svenska Handelsbanken AB NUF
95217512132

28

538 277

15 071 765

Lån Svenska Handelsbanken AB NUF
95217512140

18

700 064

12 601 148

Lån Svenska Handelsbanken AB NUF
95217512124

58

502 499

29 144 935

Note 16 - Disponible midler

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

447 - Årsregnsk...

Name
Kjeilen, Edel Marie

Date
2025-03-20

Identification
 Kjeilen, Edel Marie

Name
Voll, Kenneth

Date
2025-03-24

Identification
 Voll, Kenneth

Name
Monsen, Rune

Date
2025-03-20

Identification
 Monsen, Rune

Name
Ekeland, Andreas

Date
2025-03-24

Identification
 Ekeland, Andreas

Name
Schjerven, Bjørn

Date
2025-03-22

Identification
 Schjerven, Bjørn



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



Til generalforsamlingen i Bjørndalsskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-26 09:09:49 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Bjørndalsskogen borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 09.04.2025

Sted: GrendaHuset, Bjørndalsskogen borettslag og videomøte

48 av 391 mulige stemmegivere var representert.

26 deltok fysisk, 20 deltok digitalt, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag Vedtatt med 45 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 45

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Vedtatt med 45 stemmer

"Generalforsamlingen godkjenner styrets rapport for 2024 som vedlagt."

Totalt antall stemmer: 45

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag Vedtatt med 44 stemmer

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

Mot - 1 stemme

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 45

Sak 4: Forslag om ekstern vaktmestertjeneste

Forslag til vedtak Vedtatt med 40 stemmer

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

Mot - 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 43

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 5. Søknad om oppføring av bod mot husvegg

Forslagstiller: Bjørndalsskogen 58

Forslag til vedtak Vedtatt med 42 stemmer

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

Mot - 2 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6. Søknad om Bod/tilbygg Bjørndalsskogen 78

Forslag til vedtak Vedtatt med 41 stemmer

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

Mot - 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7. Søknad om bytte dør til vindu Bjørndalsskogen 78

Forslag til vedtak Vedtatt med 43 stemmer

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

Mot - 1 stemme

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 8. Fjerning av vindu på bad Bjørndalsskogen 96

Forslag Vedtatt med 41 stemmer

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om å fjerne vindu ihht søknad.

Det er en forutsetning at andelseier selv sjekker om tiltaket er søknadspliktig. Hvis det er søknadspliktig, må andelseier selv skaffe godkjenning fra kommunen. Tiltaket medfører endring i byggets fasade og må utføres av firma med ansvarsrett.

Mot - 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 9. Søknad om å tette nederste del av vinduer

Forslagsstiller: Bjørndalsskogen 186

Forslag Vedtatt med 41 stemmer

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

Mot - 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 10. Søknad om bygging av ekstern bod

Forslagsstiller: Bjørndalsskogen 186

Forslag Vedtatt med 36 stemmer

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

Mot - 8 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 11. Valg av valgkomite

Valgkomite (1 år) (3 posisjoner)

Jørgen Johan Garmann 1. valg

Diana Eidem 2. valg

Magnus Lie Eltvik 3. valg

Totalt antall stemmer: 42

Sak 12. Valg av miljøutvalg

Miljøutvalg (1 år) (3 posisjoner)

Torill Hagen 1. valg

Siri Ermland Aarra 2. valg

Hilde M Pettersen Ask 3. valg

Totalt antall stemmer: 43

Sak 13. Honorarer miljøutvalget

Styrets forslag Vedtatt med 42 stemmer

«Honorar til miljøutvalget for foregående periode:

Deltakende medlem NOK 1400,- pr arrangement.

Arrangementsleder får kr 1650,- pr arrangement»

Totalt antall stemmer: 42

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 14. Honorarer valgkomite

Styrets forslag Vedtatt med 39 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 39

Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 15. Honorar Styret

Valgkomiteens forslag Vedtatt med 35 stemmer

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

Ingen økning - 9 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 16. Valg av styre- og varamedlemmer

Etter valget består styret av:

Styreleder (2 år)

Bjørn Schjerven Valgt

Totalt antall stemmer: 43

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Konrad Vike Solomianko 1. valg

Rune Monsen 2. valg

Totalt antall stemmer: 42

Styremedlemmer

Edel Kjeilen (Valgt 2024)

Kenneth Voll (Valgt 2024)

Varamedlemmer (1 år)

Jannicke Thomsen 1. valg

Tony Røskeland 2. valg

Totalt antall stemmer: 43

Ordinær generalforsamling 09.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Skappel, Kristoffer G

Dato

2025-04-10

Navn

Kremener, Kjell Arne

Dato

2025-04-10

Identifikasjon

 Skappel, Kristoffer G

Identifikasjon

 Kremener, Kjell Arne

Navn

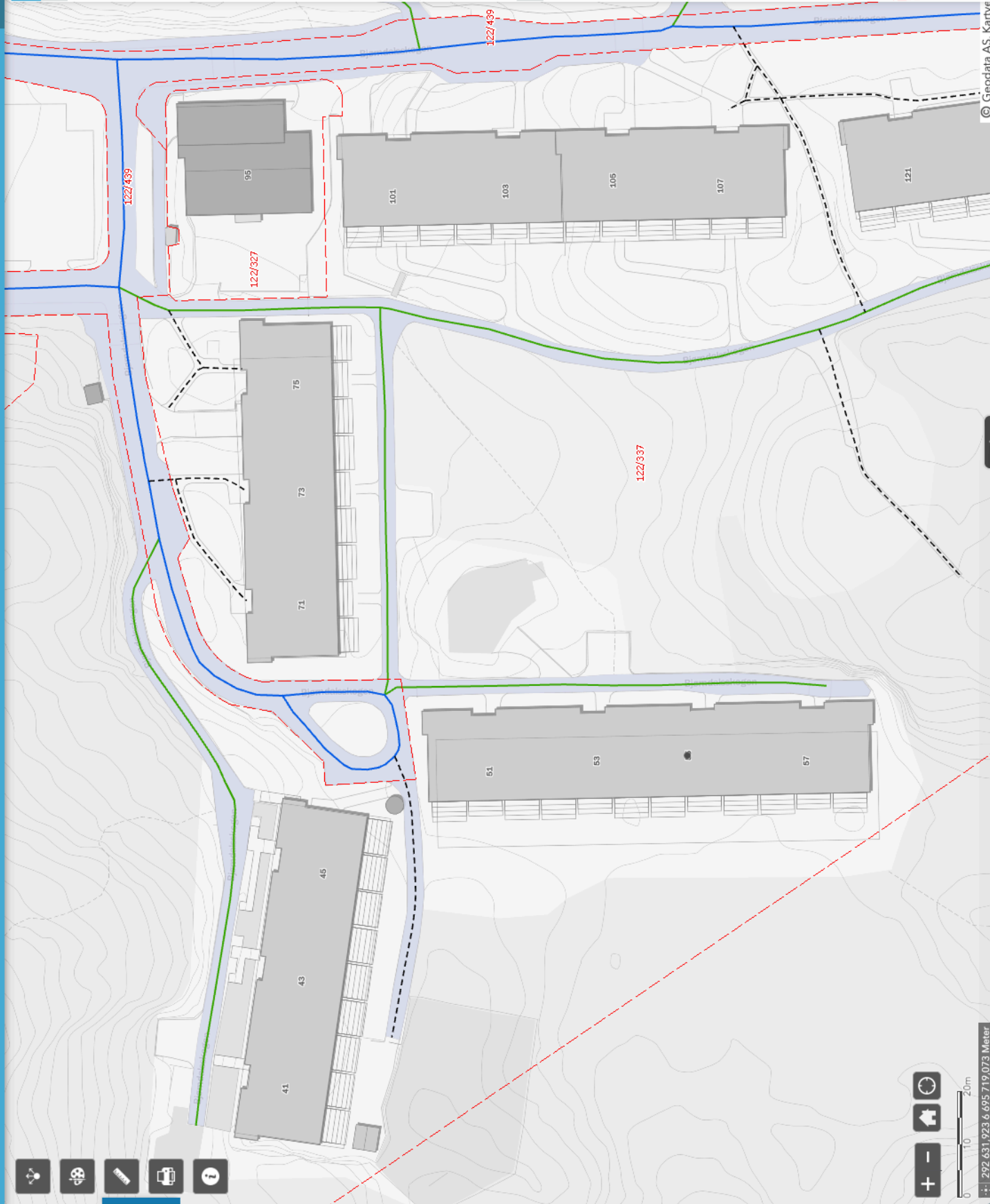
Solheim, Sverre

Dato

2025-04-10

Identifikasjon

 Solheim, Sverre



Innhold

Kartlag

Lag

- ☐ Eiendomsgrense (kvalitet)
- ☒ Eiendommer
- ☐ Gårdsgrenser
- ☐ Seksjoneringsaker
- ☐ Fastmerker
- ☐ Delingssaker
- ☐ Bygninger
- ☒ Vegnett oppdelt etter tema og eier
- ☐ Reguleringsplanendring - punkt
- ☐ Reguleringsplan i prosess
- ☐ Planprosess avsluttet uten positivt vedtak
- ☐ Reguleringsplan under anken

Tegnforklaring

- Enkelbilveg, Fylkesveg, bro
- Kanaliserterveg, Fylkesveg, bro
- Rampe, Fylkesveg, bro
- Enkelbilveg, Fylkesveg, tunnel
- Kanaliserterveg, Fylkesveg, tunnel
- Rampe, Fylkesveg, tunnel
- Enkelbilveg, Kommunalveg
- Kanaliserterveg, Kommunalveg
- Rundkjøring, Kommunalveg
- Enkelbilveg, Kommunalveg, bro
- Enkelbilveg, Kommunalveg, i bygning
- Enkelbilveg, Kommunalveg, tunnel
- Kanaliserterveg, Kommunalveg, tunnel
- Enkelbilveg, Privat
- Kanaliserterveg, Privat
- Rundkjøring, Privat
- Enkelbilveg, Privat, bro
- Kanaliserterveg, Privat, bro
- Enkelbilveg, Privat, i bygning
- Enkelbilveg, Privat, tunnel
- Enkelbilveg, Skogsveg
- Enkelbilveg, Skovveg