



aktiv.

Bjørndalsbrotet 184, 5170 BJØRNDALSTRÆ

**Bjørndalstræ | Moderne  
rekkehusleilighet i barnevennlige  
omgivelser med flere gode  
oppgraderinger fra 2019!**



Eiendomsmegler | Daglig leder | Partner

## Tarek André Bergfjord

**Mobil** 466 36 255

**E-post** tarek.bergfjord@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 369 517,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 359 517,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 936,-  
**Selger:** Line Ødegård Breyholtz  
Martin Ødegård Breyholtz

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1980  
**BRA-i/BRA Total** 121/128 kvm  
**Tomtstr.:** 42166.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 122, bnr. 416  
**Andelsnr.:** 36  
**Oppdragsnr.:** 1505240283

# Et godt sted å bo!

Aktiv eiendomsmegling V/ Tarek Bergfjord ønsker velkommen til Bjørndalsbrotet 184! En flott rekkehusleilighet med gjennomgående god standard. Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område med nærhet til det meste av nødvendigheter.

Verdt å nevne:

Ingen dokumentavgift  
Gjennomgått flere gode oppgraderinger  
Trukket om alt elektrisk og nytt rør i rør opplegg til vann i hele huset  
Ny parkett alle gulv i 1 etasje.  
Ny trapp  
Ny vedovn  
Strøket bad og vaskerom fra 2019  
Praktisk planløsning over to plan  
Tre romslige soverom  
Stor terrasse på 28m<sup>2</sup>  
Barnevennlig område  
Nærhet til fjell og turområder  
Store vinduer som gir godt med naturlig lys

Velkommen på visning - husk å meld deg på!

## BJØRNDALSBRØTET 184

1.etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	23
Egenerklæring .....	36
Energiattest .....	42
Nabolagsprofil .....	85
Budskjema .....	96

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 121 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 128 m<sup>2</sup>

TBA: 28 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Entré(2,2m<sup>2</sup>), gang(12,5m<sup>2</sup>), bad(5,5m<sup>2</sup>), vaskerom(5,7m<sup>2</sup>), toalett(2,7m<sup>2</sup>), soverom(7,3m<sup>2</sup>), soverom(12m<sup>2</sup>), soverom(8,1m<sup>2</sup>).

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Bod med utvendig inngang(2,7m<sup>2</sup>), bod med utvendig inngang(3,9m<sup>2</sup>).

#### 2. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Stue og kjøkken(61m<sup>2</sup>).

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

28 m<sup>2</sup> Fra stuen er det utgang til terrasse på 28m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

42166.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, grøntområder og diverse beplantning.

### Beliggenhet

Boligen har en barnevennlig beliggenhet i Bjørndalstræ, området består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger, blokkleiligheter og rekkehus. Områdene er pent opparbeidet med plen, lekeplasser, ballbinger m.m. Kort vei til Bjørndalsskogen

barneskole og flere barnehager.

Av dagligvare finner man Kiwi Bjørgeveien og Rema 1000 Kjerreidviken hhv. 1 og 1.9 km unna.

En seks minutter kjøretur unna ligger Vestkanten kjøpesenter med 90 butikker. Her har man tilgang til både treningssenter (SATS), cafeer, restauranter, bank, post, butikker, vinmonopol, vannkanten og Iskanten.

En liten gåtur unna finner man bussholdeplass med gode bussforbindelser og hyppige avganger til Vestkanten og videre til sentrum. Videre har Loddefjord terminal også gode bussforbindelser i flere retninger som bla. Sotra, Åsane, Askøy, Flesland, Haukeland og Fyllingsdalen.

For den turglade har boligen nærhet til flere flotte turområder på Lyderhord og i Kanadaskogen. Her finner man blant annet klatrevegger og flere løyper. For den som liker å bade ligger Solviken badeplass en kort kjøretur unna boligen.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Espira Eventyrskogen barnehage, 1.3 km

Sæterdal barnehage, 1.6 km

Bjørgedalen barnehage, 3.1 km

Skoler:

Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 312 elever, 1.1 km/ 16 min gange

Sandgotna skole (8-10 kl.) 400 elever, 3.5 km/ 7 min med bil

Fyllingsdalen videregående skole, 588 elever, 6 km/ 10 min med bil

Laksevåg videregående skole, 850 elever, 5.7 km/ 11 min med bil

#### **Bygningssakkyndig**

Mats Hansen

#### **Type takst**

Eierskifterapport

## **Byggemåte**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter:

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.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning og fasadeplater.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer med utvendige aluminiumsbeslag.

Etasjeskiller:

Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Alle boligens bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Full renovering av bad og vaskerom. Vestheim sto for rørlegger, membran og flisarbeid. Tømrerarbeid er gjort på egeninnsats. Under arbeidet med å trekke nye rør i rør til kjøkken, så var rørlegger uheldig å boret gjennom avløpsrør fra kjøkken. Dette er utbedret av rørlegger. Det kom da litt vann ned på toalettrom slik at de måtte utbedre en gipsvegg.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ny membran og sluker. Membran på gulv og vegger på bad. Membran på gulv og oppkant vaskerom.

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

- Ja, kun av faglært  
- Alle rør i huset ble byttet til rør i rør, samt nytt fordelerskap på vaskerommet.

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

- Vi har hatt litt sot i taket rundt pipe. Samt litt dårlig trekk under oppfyring.

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

- Det var sølvkre på badet og på et soverom når vi flyttet inn. Ikke sett noe til disse i seinere tid.

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

- Ja, kun av faglært  
- Arbeidet er gjort selv, men med samsvarerklæring fra Agile Rig & Modules. Alt elektrisk ble trukket på nytt, med unntak av kurs til platetopp. Byttet alle sikringer i sikringskap, alle stikkontakter og brytere.

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

- Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ladeboks i garasjen. Styres via app med betaling per økt. Strømvartalen er det borettslaget som styrer

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

- Det er lagt terrassebord på terrassen som egeninnsats

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

- Ja, kun av faglært  
- Bygget ny bod utenfor inngangspartiet, samt tak mellom bodene i 2021.

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

- Soverommet ved vaskerommet har tidligere vært bod. Det var satt inn vindu og brukt som soverom da vi kjøpte.

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

- Et lån man skal begynne å betale avdrag på.

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

- Kjenner ikke til konkrete tilfeller, men vet at det er opprettet avtale med skadedyrfirma.

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

- Har hørt at det har vært skjeggkre i enkelte boliger.

### **Innhold**

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 60 m<sup>2</sup> BRA-i / 60 m<sup>2</sup> P-rom

2.etg: 61 m<sup>2</sup> BRA-i / 61 m<sup>2</sup> P-rom

Leiligheten går over 2 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1.etg: Entré(2,2m<sup>2</sup>), gang(12,5m<sup>2</sup>), bad(5,5m<sup>2</sup>), vaskerom(5,7m<sup>2</sup>), toalett(2,7m<sup>2</sup>), soverom(7,3m<sup>2</sup>), soverom(12m<sup>2</sup>), soverom(8,1m<sup>2</sup>).

2.etg: Stue og kjøkken(61m<sup>2</sup>).

Fra stuen er det utgang til terrasse på 28m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv:

Entré har skifer, badet og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv

Vegger:

Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak:

Malte flater, på badet er det benyttet spiler.

1.etg:

Entré | Romslig entré med moderne innredning og flott parkettgulv. Det er garderobeskap til oppbevaring.

Vaskerom | Vaskerommet er målt til 5,7m<sup>2</sup> og består av vask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



WC | Praktisk WC er målt til 2,7m<sup>2</sup>.

Soverom | Første etasje har tre soverom som er målt til hhv. 12m<sup>2</sup>, 7,3m<sup>2</sup> og 8,1m<sup>2</sup>. Soverommene er luftige og malt i tidsriktige farger. Det er god plass til å innrede med soveromsmøblement.

Bad | Badet er målt til 5,5m<sup>2</sup> og er helfliset med varmekabler i gulv. Badet består av toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, badekar og dusjdører i klart glass.

2.etg:

Stue | Det er god plass til en hyggelig sofa- og spisegruppe. Peisen bidrar til å skape en lun atmosfære. De store vindusflatene sørger for godt med naturlig lysinnslipp og en hyggelig atmosfære.

Kjøkken | Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate. Over benkeplaten er det benyttet fliser, oppvaskkum, ventilator. Rikelig med skaplass for oppbevaring.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer.

VVS: Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør. Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 198 liter.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selger opplyser om at følgende innbo og løsøre ikke skal følge med i handelen:

Vaskemaskin

Tørketrommel

Smarthus-hub

Rullegardiner på soverom og kjøkken

Hyller m/ trådkurver til leker på barnerom

Vitrineskap på kjøkken

Grill og utemøbler

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Opplysninger fra hjemmelshaver:

leiligheten ble oppgradert i 2019 med blant annet:

- Skiftet innmat sikringsskap
- Trukket om alt elektrisk(utenom til platetopp)
- Nytt rør i rør opplegg til vann i hele huset. (Vestrheim)
- Varmekabler i entre, samt skifer.
- Ny parkett alle gulv 1 etasje.
- Malt alle vegger 1 etasje.
- Malt alle tak 1 etasje.
- Varmekabler vaskerom
- Membran vaskerom. (Rune johannesen)
- Elektrisk vaskerom.
- Satt inn ny trapp fra Stryntrappen (Frekhaug trevare)
- Satt inn vedovn samt pipe ( Varme AS)

Bad:

- Membran og flisarbeid (Rune Johannesen)
  - VVS ( Vestrheim)
  - Gjorde badet større ved å flytte veggen inn mot vaskerom.
  - Varmekabler toalett rom + ny parkett.
- Måltilpassede plissegardiner stue ( Markisemannen), utført i 2023.
- Ytterkledning, terrasse, vinduer, ytterdører ble oppgradert i 2014.

### **Modernisert/Påkostet år**

2019

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Fast garasje plass m/ elbillader følger boligen. Ellers 40 utendørs parkeringsplasser. Borettslaget er tilknyttet elaway de krever inn strøm oppgjør for borettslaget.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

**Polisenummer**

SP0003231336

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E. Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Deler av dagens plantegning er ikke i samsvar med godkj. tegninger. Et av soverommene i første etasje er godkjent som matbod og kott.

## Energi

**Oppvarming**

Varmekabler i entré, toalettrom og badet, vedovn i stuen.

**Info strømforbruk**

Målt energibruk 14 452 kWh pr. år

**Energikarakter**

E

## **Energifarge**

Oransje

## **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Borettslaget/Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 990 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 020 683

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 878 596

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

## **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 95 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2022. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

TV og internett  
Feieavgift  
Garasjeleie  
Bomiljøprosjekt  
Tilleggs påkostning  
Vedlikehold  
Kommunale avgifter  
Renter og avdrag lån

Prat med styreleder:

"Vi har en fastrente på 5 år som nå utløper i oktober. Må nok forvente økning i renter og husleie på mellom kr 1000 og 1200 pr mnd."

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 936

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 369 517

### **Fellesgjeld pr. dato**

20.08.2024

### **Andel fellesformue**

Kr 18 670

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

# Borettslaget

## Borettslagsnavn

Bjørndalsbråtet Borettslag

## Organisasjonsnummer

953614448

## Andelsnummer

36

## Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 90437202965

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, fastrente til 09.10.24

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 2,60%

Andel av saldo 369 516,73

Innfrielsesdato: 30.12.2042

Fellesgjeld pr. 20.08.2024: 369 516,73

Total fellesgjeld for Bjørndalsbråtet Borettslag pr. 20.08.2024: 41 613 306,00

## Sikringsordning fellesgjeld

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

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

## Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

## Regnskap/budsjett

Prat med styreleder:

"Vi har en fastrente på 5 år som nå utløper i oktober. Må nok forvente økning i renter og husleie på mellom kr 1000 og 1200 pr mnd."

### **Styregodkjenning**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsopgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, eiere må søke til styret.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bob Eiendomstjenester og Rådgivning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 122, bruksnummer 416 i Bergen kommune. Andelsnr. 36 i Bjørndalsbråtet Borettslag med orgnr. 953614448

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest vedrørende "Nybygg, bolig blokk E" datert 27.02.1980.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.02.1980.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boliger ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til ytre fortettingssone ifølge Bergen kommune.

#### Reguleringsplaner på grunnen

PlanID Platype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad

4500000 30 LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 3 MFL., SÆTERDAL - ÅSHEIM, FELT C 3 -

Endelig vedtatt arealplan 30.03.1978 98,5 %

15680000 30 LAKSEVÅG. GNR 122, 124, 125 OG 126, BJØRNDALSPOLLEN/

HAAKONSVERN 3 - Endelig vedtatt arealplan 22.10.2001 200506590 0,7 %

#### Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad

15680000 320 - Gang-/sykkelvei 0,7 %

#### Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID Platype Plannavn Saksnr Ikrafttrådt

4500001 31 LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 3, SÆTERDAL - ÅSHEIM FELT C 200309364

17.11.2003

6890004 31 LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 1 MFL., BJØRNDAL 190710067 13.02.1987

#### Reguleringsplaner under arbeid

PlanID Platype Plannavn Saksnr Dekningsgrad

65520000 35 LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 3 MFL., BJØRNDALSBROTET 202220521 0,5

%

#### Kommuneplan

PlanID Plannavn Ikrafttrådt Dekningsgrad

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

#### Arealformål i kommuneplanen

PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivelse Områdenavn Dekningsgrad

65270000 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg Ytre fortettingssone Y 87,9 %

65270000 1 - Nåværende 1001 - Bebyggelse og anlegg Øvrig byggesone ØB 9,7 %

65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G 2,4 %

65270000 1 - Nåværende 4001 - Forsvaret Forsvaret FO < 0,1 % (13,1 m<sup>2</sup>)

#### Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad

65270000 KpAngittHensynSone H550\_1 Funksjonell strandsone 1,8 %



Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad  
65270000 KpBåndleggingSone H740\_4 Sentral-/Regionalnett elforsyning 2,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad  
65270000 KpFareSone H310\_2 Faresone ras 30,9 %  
65270000 KpFareSone H310\_1 Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og  
flomskred og snøskred 6,0 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad  
65270000 KpSikringSone H190\_1 M1 Haakonsvern og Knappen 10,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad  
65270000 KpStøySone H220\_13 Haakonsvern skytefelt - gul sone 99,7 %  
65270000 KpStøySone H220\_3 Vei støy - gul sone 0,3 %

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk og flytrafikk 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.

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 990 000 (Prisantydning)

369 517 (Andel av fellesgjeld)

4 359 517 (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 981 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

19 221 (Omkostninger totalt)

4 378 738 (Totalpris inkl. omkostninger)

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Vederlag: 43.500,-

Markedspakke: 18.000,-

Grunnpakke: 15.000,-

Tilrettelegging: 10.000,-

Oppgjørshonorar: 8.000,-

Visning/overtakelse:1.500,-

### **Oppdragsansvarlig**

Tarek André Bergfjord

Eiendomsmegler | Daglig leder | Partner

tarek.bergfjord@aktiv.no

Tlf: 466 36 255

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12

5184 OLSVIK

Tlf: 555 90 500

### **Salgsoppgavedato**

02.09.2024

# Vedlegg

**Borettslagsleilighet (terrassehus)**  
 Bjørndalsbrotet 184  
 5170 Bjørndalstræ



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	<b>TG 0</b>	Ingen avvik
10	<b>TG 1</b>	Ingen vesentlige avvik
0	<b>TG 2</b>	Vesentlige avvik
0	<b>TG 3</b>	Store eller alvorlige avvik
0	<b>TG iu</b>	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 19/08/2024

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**

Egenerklæringskjema 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.



# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:122, Bnr: 416
Hjemmelshaver:	Martin Ødegård Breyholtz og Line Ødegård Breyholtz
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	36
Byggeår:	1980
Tomt:	42 166,2 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Martin Ødegård Breyholtz og Line Ødegård Breyholtz
Befaringsdato:	14.08.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, grøntområder og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning og fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer med utvendige aluminiumsbeslag. Takkkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekktet med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget på befaringdagen.

**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 befaringdagen 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: Hege Johannessen

Kontaktperson: Hege Johannessen

**Beliggenhet:**

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

**Nøkkelopplysninger:**

Organisasjonsnummer: 953 614 448

Navn/foretaksnavn: BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 22.03.1977

**Takstobjektet:**

Andelsleilighet over to plan.

Fast plass i felles garasjeanlegg med elbil-lader.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 28m².

Oppvarming: Varmekabler i entré, toalettrom og badet, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Entré har skifer, badet og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

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

Tak: Malte flater, på badet er det benyttet spiler.

**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, leiligheten ble oppgradert i 2019 med blant annet:

- Skiftet innmat sikringskap
- Trukket om alt elektrisk (utenom til platetopp)
- Nytt rør i rør opplegg til vann i hele huset. (Vestrheim)
- Varmekabler i entre, samt skifer.
- Ny parkett alle gulv 1 etasje.
- Malt alle vegger 1 etasje.
- Malt alle tak 1 etasje.
- Varmekabler vaskerom
- Membran vaskerom. (Rune Johannesen)
- Elektrisk vaskerom.
- Satt inn ny trapp fra Stryntrappen (Frekhaug trevare)
- Satt inn vedovn samt pipe ( Varme AS)

Bad:

- Membran og flisarbeid (Rune Johannesen)
- VVS ( Vestrheim)
- Gjorde badet større ved å flytte veggen inn mot vaskerom.
- Varmekabler toalett rom + ny parkett.

- Måltilpassede plissegardiner stue ( Markisemannen), utført i 2023.

- Ytterkledning, terrasse, vinduer, ytterdører ble oppgradert i 2014.

## 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 måleverdige.

**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 målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. Etasje	60	7	0	0	60	7
2. Etasje	61	0	0	28	61	0
SUM BYGNING	121	7	0	28	121	7
SUM BRA	128					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

1. Etasje: Entré(2,2m<sup>2</sup>), gang(12,5m<sup>2</sup>), bad(5,5m<sup>2</sup>), vaskerom(5,7m<sup>2</sup>), toalett(2,7m<sup>2</sup>), soverom(7,3m<sup>2</sup>), soverom(12m<sup>2</sup>), soverom(8,1m<sup>2</sup>).
2. Etasje: Stue og kjøkken(61m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

1. Etasje: Bod med utvendig inngang(2,7m<sup>2</sup>), bod med utvendig inngang(3,9m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

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

**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 bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Mats Hansen**

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

19/08/2024



Mats Hansen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og spiler i himlingen på badet.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Merknader:****TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

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

Det er benyttet fliser på gulvene.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

**Merknader:****TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

**Hulltaking:**

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

Badet inneholder: Vegghengt toalett, dobbel helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, badekar.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereider, fordelerskap til rørsystemet.

**Merknader:****2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

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

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

**Merknader:****3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

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

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2014.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2014.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

**Merknader:**



**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.  
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.  
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.  
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 28m<sup>2</sup>.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke tilstrekkelig oppkant mot altandøren, tidvis vil man få fuktighet/vann på terskelen.

**Merknader:****6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019  
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er WC med innebygget systerne.  
Det er spalte på innebygget systerne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.  
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.  
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Manglende sprutdeksel. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

**Merknader:****TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 198 liter.

**Merknader:****TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert 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.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

---

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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 elk kontroll).

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 slokkeutstyr 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).

---

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av 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 salgsopp-gaven, 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:**

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bergen Vest	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1505240283	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Martin Ødegård Breyholtz	Line Ødegård Breyholtz
<b>Gateadresse</b>	
Bjørndalsbrotet 184	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BJØRNDALSTRÆ	5170
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240283

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Full renovering av bad og vaskerom. Vestrheim sto for rørlegger, membran og flisarbeid. Tømrerarbeid er gjort på egeninnsats. Under arbeidet med å trekke nye rør i rør til kjøkken, så var rørlegger uheldig å boret gjennom avløpsrør fra kjøkken. Dette er utbedret av rørlegger. Det kom da litt vann ned på toalettrom slik at de måtte utbedre en gipsvegg.
Arbeid utført av	Chr M Vestrheim

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ny membran og sluker. Membran på gulv og vegger på bad. Membran på gulv og oppkant vaskerom.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle rør i huset ble byttet til rør i rør, samt nytt fordelerskap på vaskerommet.
Arbeid utført av	Chr M Vestrheim

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Vi har hatt litt sot i taket rundt pipe. Samt litt dårlig trekk under oppfyring.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det var sølvkre på badet og på et soverom når vi flyttet inn. Ikke sett noe til disse i seinere tid.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeidet er gjort selv, men med samsvarerklæring fra Agile Rig & Modules. Alt elektrisk ble trukket på nytt, med unntak av kurs til platetopp. Byttet alle sikringer i sikringskap, alle stikkontakter og brytere.
Arbeid utført av	Agile Rig & Modules

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Ladeboks i garasjen. Styres via app med betaling per økt. Strømvartalen er det borettslaget som styrer.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Det er lagt terrassebord på terrassen som egeninnsats.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar Ja, kun av faglært  
 Beskrivelse Bygget ny bod utenfor inngangspartiet, samt tak mellom bodene i 2021.  
 Arbeid utført av Bergen Tømmer AS
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Soverommet ved vaskerommet har tidligere vært bod. Det var satt inn vindu og brukt som soverom da vi kjøpte.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Et lån man skal begynne å betale avdrag på.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Kjenner ikke til konkrete tilfeller, men vet at det er opprettet avtale med skadedyrfirma.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Har hørt at det har vært skjeggkre i enkelte boliger.

#### Dokumenter

[24590-Samsvarserklæring\\_signert.pdf](#)

Document reference: 1505240283

## Tilleggs kommentar

Det vil ikke følge med smarthus-hub ved salg, da dette i dag er en PC. Trapp byttet i 2019 av Frekhaug Trevare AS.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Ødegård Breyholtz	0ab54abcf61c978e2ed2edc1 9b25f3be4acedefb	29.08.2024 19:36:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

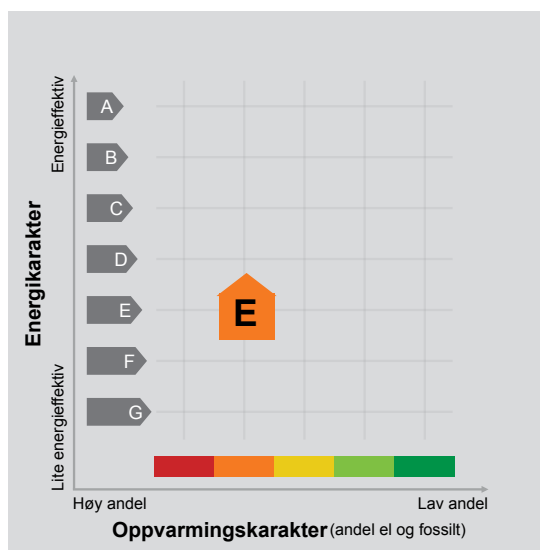
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Breyholtz	1f8664059303a4859375c8 c2307164a5919db050	29.08.2024 19:37:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240283

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Bjørndalsbrotet 184
Postnummer	5170
Sted	BJØRNDALSTRÆ
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	416
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139727045
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-17505
Dato	29.08.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk 14 452 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:

10 477 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**  
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Montere automatikk på utebelysning**  
- **Montering tetningslister**

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1980
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	123
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 16: 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.

**Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 20: 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.



# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG

**Dato: 24. april 2024      kl.: 19.00**

**Sted: Felleslokalet i Bjørndalsbrotet**

**Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!**

Bergen, 08.04.2024  
Hege Johannessen  
Styreleder

**Klipp av – leveres ved inngangen**



Deltager på generalforsamling, i Bjørndalsbråttet borettslag, 24.04.2024

Navn: \_\_\_\_\_ Hus nr: \_\_\_\_\_

Jeg møter som andelseier / ektefelle/samboer av andelseier

Jeg møter med fullmakt fra andelseier

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): \_\_\_\_\_

**Obs! Kun én fullmakt per deltager!**





## DAGSORDEN

### 1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

### 2. Årsrapport 2023 fra styret

### 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

### 4. Innkomne saker

- Forslag 1 fra Øystein Bjørklund
- Forslag 2 fra styret

### 5. Valg av styre

### 6. Vederlag til styret

# RAPPORT FRA STYRET 2023 FOR BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG

## 1. Lagets virksomhet

Bjørndalsbråtet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget holder til i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune. Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Styret og møtevirksomhet

### 2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Hege Johannessen	Bjørndalsbrotet 132	Valgt i 2023 for 2 år
Nestleder:	John Erik Engeberg	Bjørndalsbrotet 112	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlemmer:	Gerd Urang	Bjørndalsbrotet 230	Valgt i 2023 for 2 år
	Lene Merethe Eikeland	Bjørndalsbrotet 216	Valgt i 2023 for 1 år
	Remi Kalland Kerrar	Bjørndalsbrotet 120	Valgt i 2023 for 2 år
Varamedlemmer:	Erik Rådal	Bjørndalsbrotet 140	Valgt i 2023 for 1 år
	Vivian Erstad	Bjørndalsbrotet 180	Valgt i 2023 for 1 år
Valgkomité:	Bjørn Inge Larsen	Bjørndalsbrotet 218	Valgt i 2023 for 1 år
	Ingrid Thornes	Bjørndalsbrotet 128	Valgt i 2023 for 1 år

### 2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 møter hvor i alt 95 protokollerte saker har vært behandlet.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

## 3. Lagets drift og økonomi

### 3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

### 3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 114 andeler, fordelt på 8 småhus og 7 terrassehus.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret. Forsikringen omfatter bl.a. bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggvolum bekostet av eier. Forsikringen dekker også styreansvar.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Borettslaget er forsikret i Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, som sikrer tap av felleskostnader.

### **3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere**

2023 - Det ble det omsatt 7 boliger til følgende priser:

Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 800 000 eks fellesgjeld – hus nr. 202
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 550 000 eks fellesgjeld – hus nr. 110
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 500 000 eks fellesgjeld – hus nr. 209
Rom/hustype: 5 roms	Pris: kr. 3 600 000 eks fellesgjeld – hus nr. 88
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 3 200 000 eks fellesgjeld – hus nr. 225
Rom/hustype: 2 roms	Pris: kr. 1 950 000 eks fellesgjeld – hus nr. 251
Rom/hustype: 4 roms	Pris: kr. 2 500 000 eks fellesgjeld – hus nr. 168

2024 – Ingen boliger omsatt hittil i år.

I 2024 er det foretatt bruksoverlating av 1 bolig.

Borettslaget har ingen juridiske eiere.

### **3.4 Økonomi**

#### **Vedlikehold**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet. Vi hadde en lekkasje i et tavlerom ved midtre garasje som var viktig å få utbedret slik at elektriske komponenter ikke ble ødelagt av fukt. Det er også skiftet en trapp til hyblene i blokk G, da denne ikke var trygg. Planen er å skifte de 2 andre i 2024. Totale kostnad vedlikehold er noe høyere enn budsjettet, da det dukket opp litt flere saker enn styret hadde forutsett. Noen av sakene er fra 2022, men utbedret i 2023.

#### **Driftskostnader**

TV og bredånd økte mer enn styret hadde budsjettet. I tillegg innførte regjeringen mva på nyhetskanaler, en kostnad Telenor overførte til sine kunder. I tillegg ble det gjennomført dugnadsarbeid som ikke i utgangspunktet var planlagt. Vi frigjorde oppgaver til vaktmester som fakturerte under budsjett.

### **Inntekter**

Høyere inntekter enn budsjettet grunnet inntekter elbil lading. Det betyr likevel ikke at borettslaget har hatt dette i fortjeneste. I 2023 var budsjettet inntekt elbil lading for lav i forhold til kostnader. I 2024 skal budsjettet inntekter og kostnader elbil lading være mer riktig.

### **Annet**

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et riktig bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

Borettslaget har pr. 31.12.23 negativ egenkapital.

Den totale verdien av borettslagets eiendommer er langt høyere enn den balanseførte verdien. Dette fordi regnskapsloven forutsetter at verdiene i balansen fastsettes på basis av anskaffelseskost. Styret vurderer at borettslagets faktiske egenkapital er god.

### **3.5 Årets endring i de disponible midlene ble positiv med kr. 290 109.**

Borettslaget har pr. 31.12.2023 disponible midler på kr. 2 058 756,-.

Resultatregnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr. 1 955 421, mot et budsjettet overskudd på kr. 1 726 218.

Styret vil informere om at fastrenteavtalen på 2,6% vi har med Handelsbanken går ut oktober 2024. Slik rentenivået er pr. i dag vil denne øke ganske mye, noe som nok vil føre til husleieøkning i 2025. Styret vil starte forhandlinger med banker i august 2024.

### **3.6 Saker som har vært behandlet**

#### **El-billading**

Borettslaget måtte over på ny prismodell med spotpris fra Elaway i januar 2024, da den gamle fastpris avtalen ikke skulle tilbys lenger. Det var en del utfordringer da den ble lansert i november og Elaway måtte utsette oppstart til januar.

#### **Strømvtale**

Styret har fremforhandlet ny og bedre avtale med Fjordkraft, og vi fikk fjernet noen gebyrer.

#### **Ny tv og bredbånd avtale**

Styret har inngått en ny 3 års avtale med Telenor frihet M. Vi fikk fremforhandlet rimeligere pris, og andelseierne står mer fritt til å bruke poeng til annen bredbåndshastighet og/eller T-WE innhold.

### **Skadedyravtale**

Styret har skiftet skadedyr avtale fra Anticimex til Skadedyrservice fra desember 2023.

### **Salting/Brøyting**

Arealdrift som borettslaget har avtale med har ikke levert tilfredsstillende brøytetjeneste. Styret har vært i jevnlig kontakt med daglig leder som beklager. Styret har gått befarings med Arealdrift og blitt lovet bedre salting og brøyting fremover.

### **Diverse**

Videre har styret fulgt opp vedlikehold og henvendelser fra andelseiere.

Informasjonsskriv, borettslagets hjemmeside, e-post kommunikasjon, oppslag på lagets oppslagstavler og ukentlig kontortid har vært brukt for å holde kontakt mellom styret og beboerne.

## **4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid**

Styret ønsker at det skal arrangeres miljøtiltak. Beboere som ønsker å arrangere, søker styret om midler til det som planlegges og ønskes gjennomført.

## **5. Forutsetning om fortsatt drift**

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

## **6. Arbeidsmiljø**

Borettslaget har ingen ansatte.

## **7. Likestilling**

Styresammensetning: Styret består av 3 kvinner og 2 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

## **8. Forurensing av det ytre miljø**

Borettslaget drives ikke på en slik måte at det forurensar det ytre miljø i noen grad utover det som er normalt for borettslag. Avfallshåndtering skjer gjennom godkjente kanaler, og det er satt ut containere for kildesortering av papir, glass og matavfall. Det er også tilrettelagt for henting av plastavfall.

Styret

## 474 - Rapport f...

Name Date  
**Johannessen, Hege** 2024-03-21

Identification

 Johannessen, Hege

Name Date  
**Eikeland, Lene Merethe** 2024-03-21

Identification

 Eikeland, Lene Merethe

Name Date  
**Kerrar, Remi Kalland** 2024-03-21

Identification

 Kerrar, Remi Kalland

Name Date  
**Urang, Gerd Kari** 2024-03-21

Identification

 Urang, Gerd Kari

Name Date  
**Engeberg, John Erik** 2024-03-22

Identification

 Engeberg, John Erik



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

**Bjørndalsbråtet Borettslag  
2023**



## Resultatregnskap 2023

Bjørndalsbråtet Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	7 869 948	7 764 413	7 726 768	8 144 452
Andre inntekter	3	21 680	19 900	15 000	12 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 891 628</b>	<b>7 784 313</b>	<b>7 741 768</b>	<b>8 156 452</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Dugnad		59 150	0	0	25 000
Styrehonorar	4, 5	266 600	270 200	257 800	275 310
Arbeidsgiveravgift	4	45 930	38 099	36 350	42 344
Avskrivninger	6	44 458	85 279	44 500	20 695
Felles strøm og varme		305 187	332 607	350 000	300 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 989 442	1 873 783	2 100 000	2 102 000
Andre driftskostnader	7	1 028 743	922 649	1 021 400	1 029 996
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	62 314	29 847	26 000	10 000
Vedlikehold	9	527 372	324 235	460 000	510 000
Forretningsførsel		215 867	194 376	207 000	216 950
Revisjonshonorar		17 000	16 875	17 000	18 200
Kontingent		34 200	34 200	34 200	34 200
Forsikring		282 483	264 489	282 500	305 650
Sikringsfond		7 642	7 596	7 800	7 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 886 388</b>	<b>4 394 236</b>	<b>4 844 550</b>	<b>4 898 145</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 005 240</b>	<b>3 390 077</b>	<b>2 897 218</b>	<b>3 258 307</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		87 598	0	0	0
Andre renteinntekter		487	717	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>88 085</b>	<b>717</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		1 137 904	1 181 513	1 171 000	1 375 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 137 904</b>	<b>1 181 513</b>	<b>1 171 000</b>	<b>1 375 000</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 049 819</b>	<b>-1 180 796</b>	<b>-1 171 000</b>	<b>-1 375 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 955 421</b>	<b>2 209 281</b>	<b>1 726 218</b>	<b>1 883 307</b>
Til/fra udekket tap		1 955 421	2 209 281	0	0
Sum disponeringer		1 955 421	2 209 281	0	0

Resultatrapport 2023 for Bjørndalsbråtet Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2023

Bjørndalsbråtet Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	10, 11	34 702 637	34 702 637
Tomt	10, 11	1 073 965	1 073 965
Andre driftsmidler	6	46 378	90 836
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>35 822 980</b>	<b>35 867 438</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 822 980</b>	<b>35 867 438</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		348 081	690 679
Andre fordringer		17 540	11 279
<b>Sum fordringer</b>		<b>365 621</b>	<b>701 958</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Huskasse		131	131
Innestående bank		2 561 455	1 854 504
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>2 561 585</b>	<b>1 854 635</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 927 206</b>	<b>2 556 593</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 750 186</b>	<b>38 424 031</b>

Balanserapport 2023 for Bjørndalsbråtet Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2023

Bjørndalsbråtet Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		11 400	11 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 400</b>	<b>11 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	-15 691 121	-17 646 541
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 691 121</b>	<b>-17 646 541</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-15 679 721</b>	<b>-17 635 141</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	42 484 856	44 194 626
Borettsinnskudd	11	11 076 600	11 076 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>53 561 456</b>	<b>55 271 226</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		114 572	90 895
Leverandørgjeld		412 222	356 208
Skyldige off. myndigheter		36 970	36 350
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		262 200	257 800
Påløpne renter		6 052	6 296
Annen kortsiktig gjeld		36 435	40 397
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>868 450</b>	<b>787 947</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>54 429 906</b>	<b>56 059 173</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 750 186</b>	<b>38 424 031</b>

Bergen,  
Styret for Bjørndalsbråtet Borettslag

Hege Johannessen  
Styrets leder

John Erik Engeberg  
Nestleder

Gerd Kari Urang  
Styremedlem

Remi Kalland Kerrar  
Styremedlem

Lene Merethe Eikeland  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Bjørndalsbråtet 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	7 042 104	7 042 104	7 042 104	7 323 788
3804 Utleie garasjeplasser	410 400	410 400	410 400	410 400
3818 Bomiljøprosjekt	13 680	13 680	13 680	13 680
3825 Leieinntekter El-bil	270 391	168 341	130 000	242 000
3829 Feiingsavgift	17 040	14 160	14 400	38 400
3833 Vedlikehold	116 333	115 728	116 184	116 184
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>7 869 948</b>	<b>7 764 413</b>	<b>7 726 768</b>	<b>8 144 452</b>

**Note 3 - Andre inntekter**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3846 Utleie av felleslokale	11 600	12 000	15 000	12 000
3885 Andre inntekter	10 080	7 900	0	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>21 680</b>	<b>19 900</b>	<b>15 000</b>	<b>12 000</b>

**Note 4 - Lønnskostnader**

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.  
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

**Note 5 - Styrehonorar**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	262 200	257 800	257 800	275 310
5331 Avsetning styrehonorar	4 400	12 400	0	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>266 600</b>	<b>270 200</b>	<b>257 800</b>	<b>275 310</b>

**Note 6 - Andre eiendeler**

	<b>Sjørøverskute</b>	<b>Lekeklass 2011</b>	<b>Lekehus 2015</b>	<b>Karusell 1</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	24 062	35 225	126 711	31 564
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	24 062	35 225	126 711	31 564
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 062	35 225	126 711	31 564
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2011	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	<b>Lekeapp. Tårnhus 2018</b>	<b>Ladeanlegg 2018</b>	<b>ABC Gjensbruk AS - møbler</b>	<b>Fartsdempere</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	90 720	204 100	29 303	64 796
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	90 720	204 100	29 303	64 796
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 536	13 606	5 860	12 959
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	90 720	204 100	16 117	33 477
Bokført verdi pr.31.12	0	0	13 186	31 318
Anskaffelsesår	2018	2018	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3	3
	<b>Projektor og høytaler</b>			
Anskaffelseskost pr.01.01	22 486			
Årets tilgang	0			
Årets avgang	0			
Anskaffelseskost pr.31.12	22 486			
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 495			
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 612			
Bokført verdi pr.31.12	1 873			
Anskaffelsesår	2021			
Antatt rest levetid (i antall år)	1			

**Note 7 - Driftskostnader**

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	7 514	6 586	10 000	10 000
6300	Møtekostnader	411	0	0	0
6326	Snømåking og brøyting	107 698	80 531	80 000	90 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 249	0	0	0
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	560	0	0	0
6370	Garasjer	25 790	0	0	34 000
6375	TV/Bredbånd	760 702	677 163	711 400	639 996
6376	Vaktmestertjenester	77 725	108 795	150 000	200 000
6391	Diverse serviceavtaler	18 933	45 667	40 000	26 000
6400	Leie maskiner og utstyr	15 638	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	10 000	0	0	0
6800	Kontorkostnader	185	710	0	0
6860	Kursutgifter	0	0	20 000	20 000
6940	Porto	1 430	1 595	0	0
7770	Bankgebyr	477	374	0	0
7779	Andre gebyr	0	74	0	0
7782	Kostnader bomiljø	432	1 155	10 000	10 000
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 028 743</b>	<b>922 649</b>	<b>1 021 400</b>	<b>1 029 996</b>

**Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6502	Brannvernutstyr	14 300	7 567	6 000	2 000
6503	Annet driftsmateriell	778	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	28 245	10 193	0	0
6510	Verktøy og redskap	12 617	1 047	0	2 000
6540	Inventar	0	3 101	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	2 000	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	4 375	7 939	20 000	6 000
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>		<b>62 314</b>	<b>29 847</b>	<b>26 000</b>	<b>10 000</b>

**Note 9 - Vedlikehold**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	162 474	31 153	100 000	150 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	74 167	46 306	80 000	80 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	69 651	35 574	50 000	30 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	27 584	54 937	30 000	30 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	26 747	20 000	20 000
6608 Vedlikehold garasjer	17 378	19 732	30 000	20 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	46 372	101 943	100 000	80 000
6614 Vedlikehold maling	3 194	0	0	20 000
6616 Vedlikehold tak	117 651	7 844	50 000	70 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	8 900	0	0	10 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>527 372</b>	<b>324 235</b>	<b>460 000</b>	<b>510 000</b>

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

**Note 10 - Bygninger**

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	34 702 637	1 073 964
Anskaffelseskost pr.31.12	34 702 637	1 073 964
Bokført verdi pr.31.12	34 702 637	1 073 964
Anskaffelsesår	1980	1980

**Note 11 - Pantstillelser**

	2023	2022
Pantstillelser	53 561 456	55 271 226
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	35 776 602	35 776 602

**Note 12 - Udekket tap**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum udekket tap	-15 691 121	-17 646 541

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 13 - Langsiktig gjeld****Handelsbanken**

Renter 31.12.23: 2,60%, løpetid 28 år			
Opprinnelig 2015	58 000 000		
Nedbetalt tidligere	13 805 374		
Nedbetalt i år	1 709 770		
Lånesaldo 31.12			42 484 856
Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2043			

**Sum langsiktig gjeld** **42 484 856**

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt** **2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner	34 187 568
--------------------------------	------------

<b>Langsiktig gjeld fordelt pr andel</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Lån Handelsbanken 90437202965	108	377 256	40 743 648
	6	290 203	1 741 218

**Note 14 - Disponible midler**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 768 647</b>	<b>1 140 255</b>
Periodens resultat	1 955 421	2 209 281
Årets avskrivninger	44 458	85 279
Avdrag lån	-1 709 770	-1 666 168
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>290 109</b>	<b>628 392</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>2 058 756</b>	<b>1 768 647</b>



## 12-474 - Årsreg...

Name Date  
**Johannessen, Hege** 2024-03-05

Identification

 Johannessen, Hege

Name Date  
**Kerrar, Remi Kalland** 2024-03-05

Identification

 Kerrar, Remi Kalland

Name Date  
**Eikeland, Lene Merethe** 2024-03-12

Identification

 Eikeland, Lene Merethe

Name Date  
**Engeberg, John Erik** 2024-03-13

Identification

 Engeberg, John Erik

Name Date  
**Urang, Gerd Kari** 2024-03-05

Identification

 Urang, Gerd Kari



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



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

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

Til generalforsamlingen i Bjørndalsbråtet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørndalsbråtet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo document key: E85QC-F58CV-EZYTS-JZHIE-0E13T-E4ZEK



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Magnar Ekerhovd  
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."

## Magnar Høgh Ekerhovd

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5995-4-1525127

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-22 19:47:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E8S0C-F58CV-EZYT5-JZHIE-0E1BT-E4ZEK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## Innkomne saker til generalforsamling

### Forslag 1:

Navn: Øystein Bjørklund

Dato: 11.03.2024

Hus nr: 223

E-post 11.03.24:

Ønsker å få byttet ut sendere og mottakere for garasjeporter da eksisterende løsning ikke er tilfredsstillende. Tilbud på nye sendere og mottakere er oversendt dere i styret. Teknologien som er benyttet i dag er gammel, dyr og ustabil. De sendere som blir benyttet pr dags dato sender på 40MHz, mens utviklingen frem til dagens sendere er på 833MHz. Dette betyr lengre rekkevidde og bedre stabilitet med nye sendere/mottakere.

Pris kr 186 250,- inkl. mva for 4 nye mottakere med antenne montert og 110 åpnere fra leverandør Assa Abloy.

Kundens ansvar:

- Fremføring og tilkobling av 230/400 volt til styreskap er ikke inkludert i tilbudet.
- Varemottak og lagring av gods samt fremtransport til montasjeplass.

### Forslag til vedtak:

Styret støtter ikke forslaget da styret mener forslag 2 er bedre løsning for portåpning.

### Forslag 2:

Navn: Styret i Bjørndalsbråtet borettslag v/styreleder Hege Johannessen

Dato: 17.03.2024

Styret får en del henvendelser fra beboere om portåpnere som fungerer dårlig. Styret har sjekket med leverandør av portene om det finnes alternativer. Portmakeren kan tilby:

4 stk. Cyberkey GO 4G mottakere med ekstra antenne.

Åpner med anrop, app eller sms.

Pris ferdig montert kr 65 026 inkl. mva for 4 garasjer.

og mnd. leie sim kort kr 1032,50 inkl. mva for 4 stk.

Denne løsningen kan kombineres med eksisterende løsning med portåpner for de som er fornøyd med det.

### Styrets innstilling:

Styret innstiller forslag 2 som ny supplerende løsning for port åpnere i garasjene.

Valgkomiteen  
Bjørndalsbråtet borettslag  
10.03.2024

## Valgkomiteens innstilling for valg av styre

I forbindelse med generalforsamlingen, april 2024, har styret i Bjørndalsbråtet borettslag bedt valgkomiteen om en innstilling til nytt styre og honorar til styret for inneværende periode.

Valgkomiteen har bestått av Ingrid Thornes og Bjørn Inge Larsen.

Det som skal velges i forbindelse med generalforsamling 2024 er:

- To stk faste styremedlemmer for 2 år
- To stk varamedlemmer for 1 år

Styreleder Hege Johannessen er ikke på valg, valgt for 2 år i 2023.

Styremedlemmer Gerd Urang og Remi Kalland Kerrar er ikke på valg, valgt for 2 år i 2023.

I forbindelse med valget har valgkomiteen informert på borettslagets hjemmeside og på oppslagstavler i forhold til nye medlemmer til styret. Det har ikke meldt seg personer med ønske om å stille til valg i styret. Ut over dette har styremedlem Lene Merethe Eikeland og John Erik Engeberg sagt seg villig til å stille på gjenvalg. Vivian Erstad trer til side og Ronny Lyngholm tar over som varamedlem. Valgkomiteen har hatt samtaler med sittende styre, varamedlemmer og mulige nye medlemmer for styret. Basert på disse samtalerne og med det ønske om en god kontinuitet i styret har valgkomiteen kommet frem til en innstilling.

Innstillingen fra valgkomiteen blir da som følger:

- |                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| • Hege Johannessen      | Styreleder ikke på valg           |
| • Gerd Urang            | Styremedlem ikke på valg          |
| • John Erik Engeberg    | Foreslås som styremedlem for 2 år |
| • Remi Kalland Kerrar   | Styremedlem ikke på valg          |
| • Lene Merethe Eikeland | Foreslås som styremedlem for 2 år |
| • Erik Rådal            | Foreslås som varamedlem for 1 år  |
| • Ronny Lyngholm        | Foreslås som varamedlem for 1 år  |

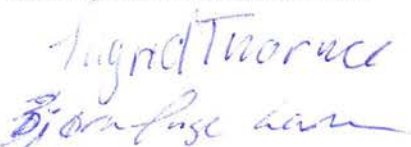
I Valgkomiteen fortsetter Ingrid Thornes en periode til, Marianne Hansen tar over for Bjørn Inge Larsen.

I forhold til honorar til styret, foreslår Valgkomiteen kr. 250 000,- som er 5% økning fra 2022, og kr 1100,- pr. fremmøte for varamedlemmer som er det samme som 2022.

Valgkomiteen vil samtidig benytte anledningen til å takke styret for sitt gode arbeid i året som har gått og ønske nye medlemmer velkommen.

På vegne av Valgkomiteen

Vennlig hilsen  
Bjørn Inge Larsen & Ingrid Thornes



# PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

## I BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG 2024

**Sted:** Felleslokalet i Bjørndalsbråtet borettslag

**Dato:** 24. april 2024 kl. 19.00

**Møtet ble åpnet av:**

- Styreleder Hege Johannessen

**Tilstede fra styret:**

- Hege Johannesen
- John Erik Engeberg
- Gerd Urang
- Lene Merethe Eikeland
- Remi Kalland Kerrar

**Tilstede fra BOB:**

- Ingen

### 1. Konstituering

#### a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer: Ingen

#### b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	14
+ Antall fullmakter:	2
= Antall stemmeberettigede:	16

#### c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder:	Hege Johannessen
Vedtak:	Hege Johannessen

**d) Valg av referent/protokollfører**

Forslag til referent: Gerd Urang

Vedtak: Gerd Urang

**e) Valg av protokollunderskrivere**

Forslag til protokollunderskrivere:

1. Benedicte Jensen
2. Anna Karin Stensnes

Vedtak:

1. Benedicte Jensen
2. Anna Karin Stensnes

**f) Valg av tellekorps**

Forslag: Erik Rådal

Vedtak: Erik Rådal

**g) Godkjenning av dagsorden**

Møteleder spurte om noen hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem av innkallingen.

Vedtak: Ingen merknader til dagsorden. Godkjent.

**2. Behandling og godkjenning av rapport fra styret**

Behandlingen gjaldt rapport fra styret for 2023.

Vedtak: Ingen merknader til rapport fra styret for 2023. Tatt til orientering.

**3. Behandling og godkjenning av årsregnskap**

Behandlingen gjaldt årsregnskap for 2023.

Vedtak: Ingen merknader til årsregnskap 2023. Godkjent.



## 4. Innkomne saker

### Forslag 1

Navn: Øystein Bjørklund

Dato: 11.03.2024

Hus nr 223

Ønsker å få byttet ut sendere og mottakere for garasjeporter da eksisterende løsning ikke er tilfredsstillende. Tilbud på nye sendere og mottakere er oversendt dere i styret. Teknologien som er benyttet i dag er gammel, dyr og ustabil. De sendere som blir benyttet pr dags dato sender på 40MHz, mens utviklingen frem til dagens sendere er på 833MHz. Dette betyr lengre rekkevidde og bedre stabilitet med nye sendere/mottakere.

Pris kr 186 250,- inkl. mva for 4 nye mottakere med antenne montert og 110 åpnere fra leverandør Assa Abloy.

Kundens ansvar:

- Fremføring og tilkobling av 230/400 volt til styreskap er ikke inkludert i tilbudet.

- Varemottak og lagring av gods samt fremtransport til montasjeplass.

### Styrets forslag til vedtak:

Styret støtter ikke forslag 1 da styret mener forslag 2 er bedre løsning for portåpning.

### Forslag 2:

Navn: Styret i Bjørndalsbråtet borettslag v/styreleder Hege Johannessen

Dato: 17.03.2024

Styret får en del henvendelser fra beboere om portåpnere som fungerer dårlig. Styret har sjekket med leverandør av portene om det finnes alternativer. Portmakeren kan tilby:

4 stk. Cyberkey GO 4G mottakere med ekstra antenne.

Åpner med anrop, app eller sms.

Pris ferdig montert kr 65 026 inkl. mva for 4 garasjer.

og mnd. leie sim kort kr 1032,50 inkl. mva for 4 stk.

Denne løsningen kan kombineres med eksisterende løsning med portåpner for de som er fornøyd med det.

### Styrets innstilling:

Styret innstiller forslag 2 som ny supplerende løsning for port åpnere i garasjene.

Vedtak: Forslag nr. 2 vedtatt med 15 stemmer for og 1 stemme mot.

## 5. Valg av styre

- John Erik Engeberg foreslås som fast styremedlem for 2 år
- Lene Merethe Eikeland foreslås som fast styremedlem for 2 år
- Erik Rådal foreslås som varamedlem for 1 år
- Ronny Lyngholm foreslås som varamedlem for 1 år

Delegater til BOB's generalforsamling: Styret velger 2 delegater.

Forslag til Valgkomité: Ingrid Thornes og Marianne Hansen

Vedtak: Ingrid Thornes og Marianne Hansen

### Følgende personer ble valgt:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra-til)
Styremedlem	John Erik Engeberg	2024-2026
Styremedlem	Lene Merethe Eikeland	2024-2026
Varamedlem	Erik Rådal	2024-2025
Varamedlem	Ronny Lyngholm	2024-2025

### Styret består etter dagens generalforsamling av:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra-til)
Styreleder	Hege Johannessen	2023-2025
Styremedlem	John Erik Engeberg	2024-2026
Styremedlem	Gerd Urang	2023-2025
Styremedlem	Remi Kalland Kerrar	2023-2025
Styremedlem	Lene Merethe Eikeland	2024-2026
Varamedlem	Erik Rådal	2024-2025
Varamedlem	Ronny Lyngholm	2024-2025

## 6. Vederlag til styret

I forhold til honorar til styret, foreslår Valgkomitéen kr. 250 000,- som er 5 % økning fra 2022, og kr 1100,- pr. fremmøte for varamedlemmer som er det samme som 2022.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

### Underskrifter:

Stige Johannesen

Møteleder

Ørjan Urang

Referent

Benedicte Jensen

Protokollunderskriver

A.K. Stinson

Protokollunderskriver

## Vedtekter

for Bjørndalsbråtet borettslag org nr 953614448 tilknyttet **Bergen og Omegn Boligbyggelag** vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. mars 1977, endret på generalforsamling 1. juni 1988, 14.04. 2005, 2 april 2009, 17. mars 2011 og den 25. mars 2015 med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

1. Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

1. Andelene skal være på kroner 100,-.
2. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i borettslaget.
5. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### **2-2 Sameie i andel**

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

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

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget 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 borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

- 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**

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Varmepumpe kan settes opp forutsatt at den ikke er sjenerende for andre beboere. Styret kan kreve at varmpumpe flyttes eller at det gjøres andre tiltak for å unngå sjenanse for naboer. Slike utvendige tekniske installasjoner skal uansett monteres skjult, eventuelt dekket av en kasse eller lignende som gjør at den ikke bryter estetisk med omgivelsene.

Dersom første andelseier ved innflytting eller andelseier siden med samtykke fra styret har montert piper, foretatt ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen utvendig eller innvendig, overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret når det faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt etter pkt. 5-2, mot et nominelt tillegg i husleien. Tilleggets størrelse og kriterier for differensiering av tillegget fastsettes fastsettes av generalforsamlingen.

### **3. Forkjøpsrett**

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

- Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- 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.
- Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

- 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.
- Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt med styrets samtykke såfremt det 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 laget, 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, varmtvannsbereider, vasker, ildsted, pipe, 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 i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke

## Vedtekter for Bjørndalsbråtet borettslag

er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledning, 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. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør med de unntak som fremgår av §5-2 pkt. 3, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, *ildsted, pipe*, apparater (panelovner, ventilatorer og vifter 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.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter 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 insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
6. Det er andelseiers ansvar å vedlikeholde konstruksjoner som er oppsatt av den enkelte andelseier eller tidligere andelseiere og som ikke er en del av den opprinnelige bygningsmassen, jfr. også 2-4.
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.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, 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, vifte for balansert ventilasjonsanlegg, sluk samt vannrør og avløpsrør som er bygd inn i bærende konstruksjoner, eller i øvrige vegger, tak eller gulv når skaden ikke er påført av andelseier, eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten gjelder også varmekabler på bad, men ikke i andre rom. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør

## Vedtekter for Bjørndalsbråtet borettslag

gjelder som følge av slitasje og elde. Varmtvannsbereder skiftes når reparasjon etter styrets oppfatning ikke er mulig eller regningssvarende.

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

### **5-3 Egenandel i forsikringssaker**

I de sakene der en skade dekkes av borettslagets forsikring og andelseier har vedlikeholdsplikt under pkt. 5-1, betales forsikringens egenandel av andelseier. Hvis borettslaget har vedlikeholdsplikt etter pkt. 5-2, betales egenandelen av borettslaget.

## **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**

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 instruksjer og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

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

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

### **8-1 Styret**

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.



Vedtekter for Bjørndalsbråtet borettslag

2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

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

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

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

## **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 fire uker før generalforsamlingen.

## Vedtekter for Bjørndalsbråtet borettslag

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 styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite og evt. medlemmer av utvalg
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold.

Vedtekter for Bjørndalsbråtet borettslag

Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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

## **12. Dugnadsarbeid og parkering**

### **12- 1 Dugnadsarbeid**

Beløpet for dugnadsinnbetaling 2015 overføres driftsbudsjettet uten å være bundet opp til dugnadsarbeid.

Fra 2016 overføres beløpet til grunnleien etter den prosentsatsen BOB bruker for den enkelte leilighet.

### **12 – 2 Parkering**

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. Styret kan også iverksette andre tiltak som det finner nødvendig for å opprettholde sikkerheten og forebygge ulempe for beboerne.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det 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.

Boligselskapets navn	474	BJØRNDALSBRÅTET BORETTSLAG (0474)
Budsjett år	2024	

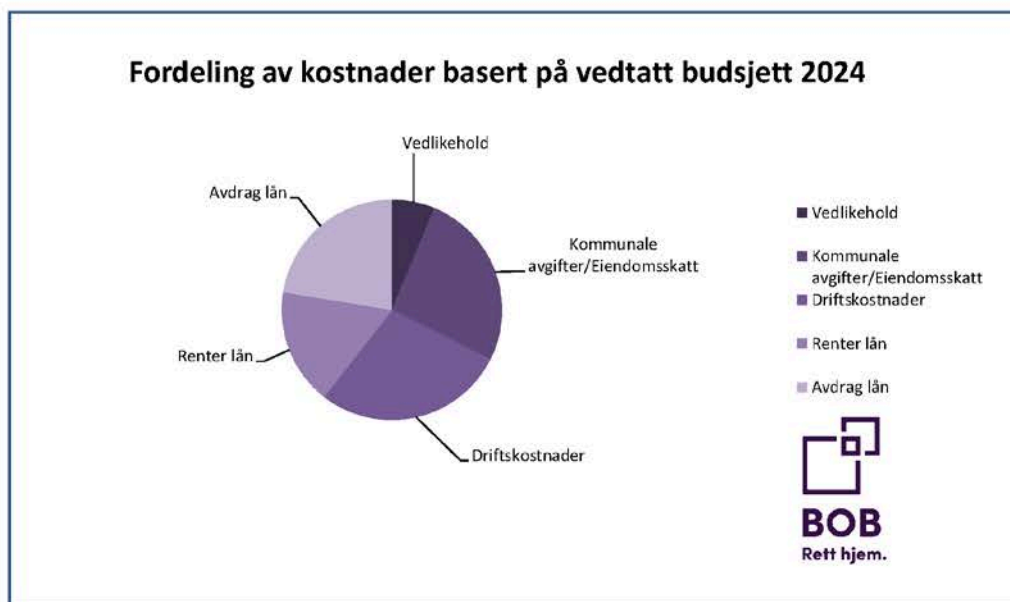
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	510 000	6 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	2 102 000	26 %
Driftskostnader	2 265 450	28 %
Renter lån	1 375 000	17 %
Avdrag lån	1 804 500	22 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	99 502	1 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	8 156 452	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkers av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL  
desember 2023

# Nabolagsprofil

Bjørndalsbrotet 184 - Nabolaget Stordal/Bjørndalsbrotet - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Bjørndalsbrotet Linje 23, 24, 49	12 min 0.9 km
Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 10.2 km
Bergen Flesland	15 min

## Skoler

Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 312 elever, 15 klasser	16 min 1.1 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 400 elever, 36 klasser	7 min 3.5 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	10 min 6 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min 5.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Hetlevikstraumen borettslag	2 min
-----------------------------	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Naboskapet

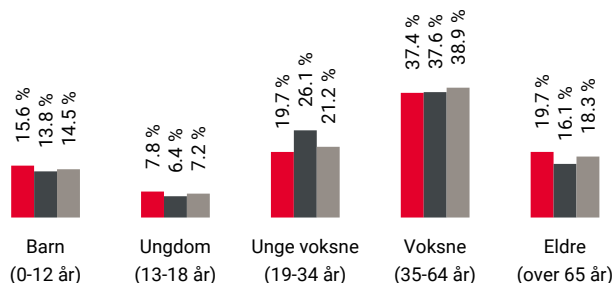
Godt vennskap 69/100



## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stordal/Bjørndalsbrotet	463	188
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Eventyrskogen barnehage (1-5 år)	17 min 79 barn	1.3 km
Sæterdal barnehage (1-5 år)	22 min 28 barn	1.6 km
Bjørgedalen barnehage (1-5 år)	6 min 67 barn	3.1 km

## Dagligvare

Kiwi Bjørgeveien PostNord	13 min 1 km
Rema 1000 Kjerreidviken PostNord	25 min 1.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



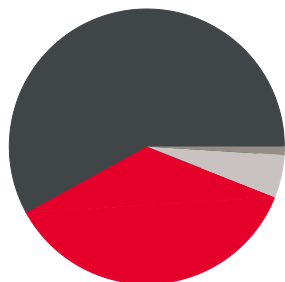
### Gateparkering

Lett 81/100

## Sport

Bjørndalsskogen skole	15 min	
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km	
Bjørndalsskogen "binge"	23 min	
Ballspill	1.6 km	
MOVA Bjørge	13 min	
SATS Vestkanten	6 min	

## Boligmasse

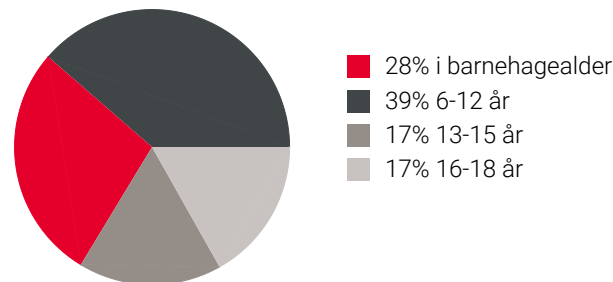


- 36% enebolig
- 58% rekkehus
- 1% blokk
- 5% annet

## Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter	6 min	
Vitusapotek Vestkanten	6 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

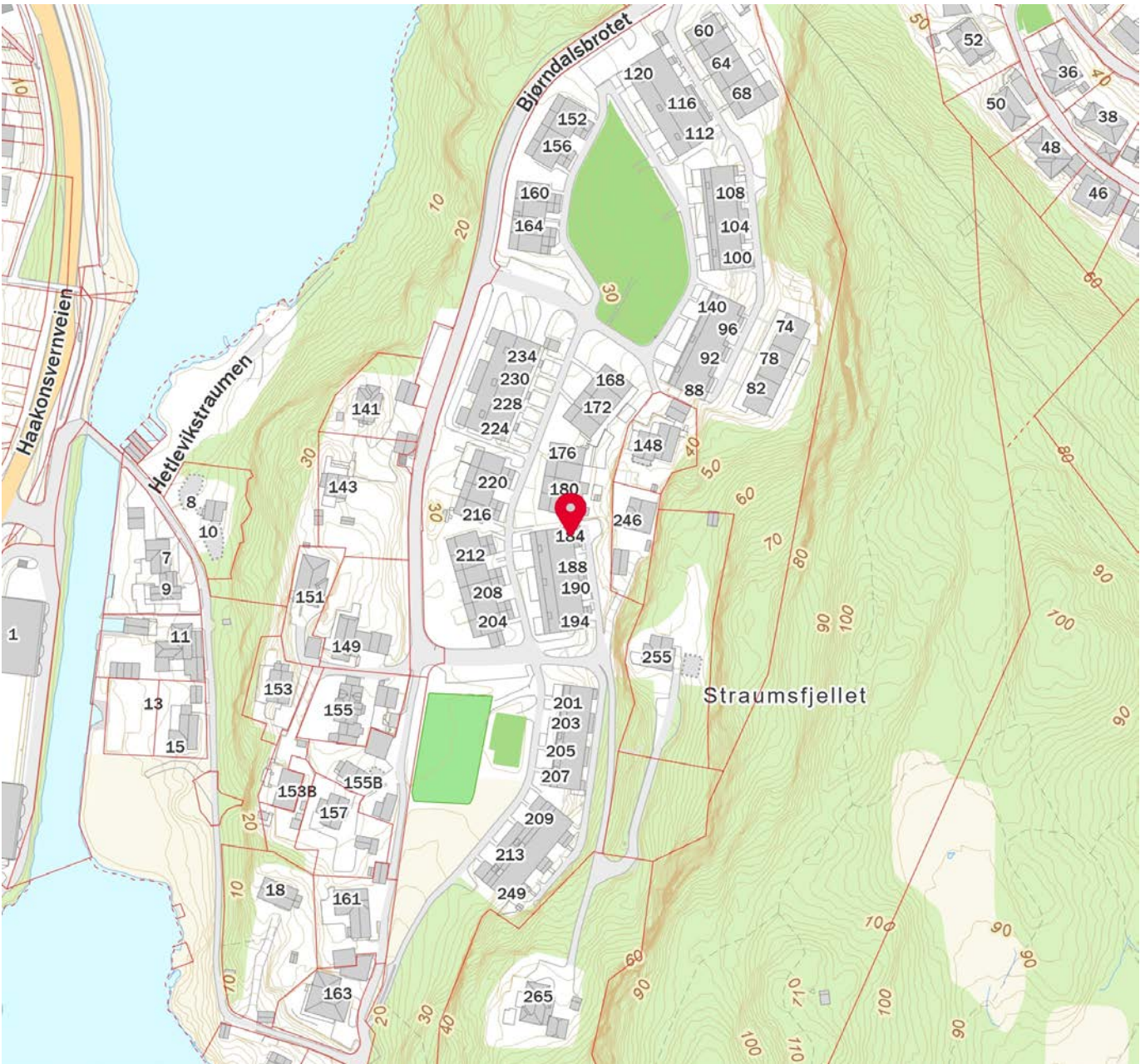
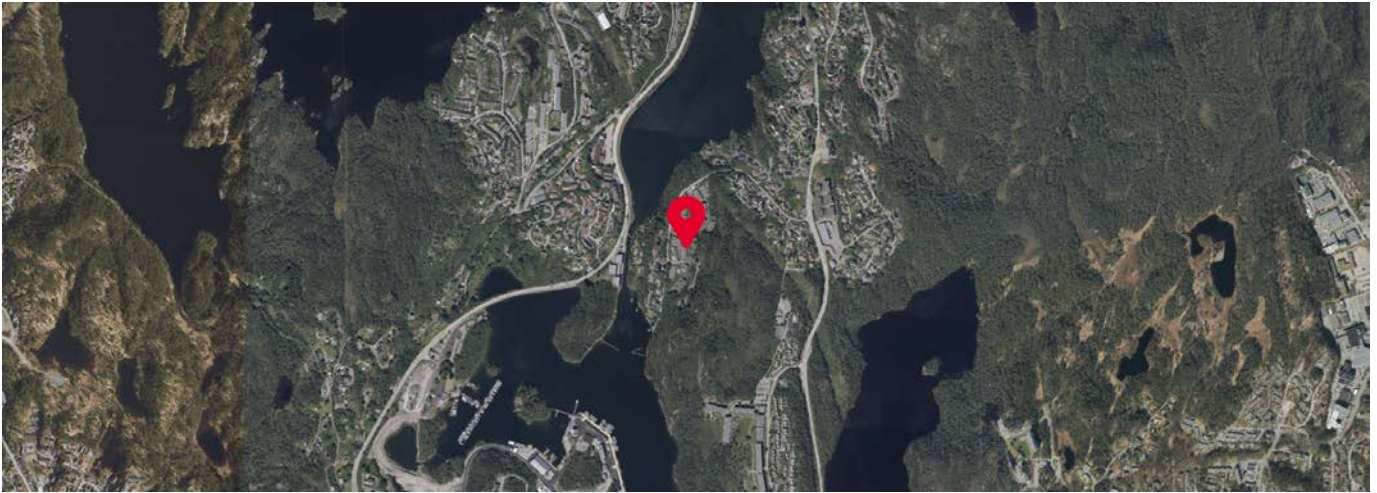


0% 46%

- Stordal/Bjørndalsbrotet
- Bergen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





## BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

## BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00  
BERGEN RÅDHUS  
5000 BERGEN

BOB  
Postboks nr. 1990  
5011 NORDNES

Bergen, den 27.2.1980

ARKIV nr. 503.1  
HF/kø

## FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass LAKSEVÅG, BJØRNDALSBRÅTET, G.nr. 22 B.nr. 3

Arbeidets art Nybygg

Bygningens art Boligblokk E

Byggherre Bjørndalsbråtet B/L

Anmelder BOB

Ansvarshavende B. Grimstad


Søknad om byggetillatelse datert 15.2.78

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

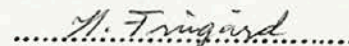
Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- byggherre
- anmelder
- ansvarshavende
- Arne Sande A/S
- Møllendalsbakken 7
- 

  
F. C. Lund

.....  
overingeniør

  
.....

H. Frugård  
bygningskontrollør

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Bjørndalsbrotet 184  
5170 BJØRNDALSTRÆ

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tarek André Bergfjord

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 466 36 255  
**E-post:** tarek.bergfjord@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre