

aktiv.

Brønnalsåsen 17, 5176 LODDEFJORD

2- roms leilighet med stor og solrik balkong. Bad, rør-i-rør og ventilasjonsanlegg fra 2024. Mye inkl. i felleskostnader



Eiendomsmeglerfullmektig

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 460 000,-
Omkostn.: Kr 19 221,-
Total ink omk.: Kr 2 669 221,-
Felleskostn.: Kr 4 332,-
Selger: Lilian Tverelv

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 45/51 kvm
Tomtstr.: 87062 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 123, bnr. 274
Andelsnr.: 153
Oppdragsnr.: 1505240292

Velkommen på visning!

Husk å meld deg på.

Aktiv eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Brønnaldalsåsen 17!

Verdt å nevne:

Nytt bad, rør-i-rør og ventilasjon i 2024

Usjenert og solrik balkong

Varmtvann inkludert i felleskost

Mulighet for parkering og lading av el-bil

God standard, ingen TG2/TG3

Veldrevet borettslag

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

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	38
Nabolagsprofil	50
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Kjellerbod(3m²)

1. etasje

BRA-e: 3 m² Ekstern bod(3m²)

2. etasje

BRA-i: 45 m² Gang(5,6m²), bad(4,6m²), soverom(9,1m²), stue(16,5m²) og kjøkken(6,6m²)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m² Balkong(16m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

87062 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 0.8 km

Loddefjord skole (1-7 kl.) 1.8 km

Olsvik skole (1-10 kl.) 2.4 km

Sandgotna skole (8-10 kl.) 1.9 km

Olsvikåsen videregående skole 2.5 km

Laksevåg videregående skole 5.6 km

Barnehager:

Kidsa Brønnaldalen (0-5 år) 0.5 km

Kjøkkelvik barnehage (1-5 år) 0.7 km

Grøntulien barnehage (1-5 år) 1 km

Dagligvare:

Joker Brønnaldalen (med Post i butikk og PostNord) 0.2 km

Rema 1000 Kjøkkelvik (med PostNord) 1.7 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter: Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i mur- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og teglsteinsforblending.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er teknet med sveiset belegg.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i pvckarmer.

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:

Samtlige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2024.

Rør-i-rørsystem fra 2024.

Balansert ventilasjonsanlegg fra 2024.

Selger har ikke bebodd boligen selv.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

2.etg: 45 m² BRA / 45 m² P-rom

1. etg: 3 m² BRA / 0 m² P-rom

Kjeller: 3 m² BRA / 0 m² P-rom

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

2.etg: Gang(5,6m²), bad(4,6m²), soverom(9,1m²), stue(16,5m²) og kjøkken(6,6m²).

I tillegg medfølger en ekstern bod i kjeller (3m²) og en ekstern bod i 1. etasje (3m²).

Standard

Aktiv eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Brønnalsåsen 17!

Innvendige overflater

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

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

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

Gang | Vi møtes av en lys og romslig entré med god plass til oppbevaringsløsninger for yttertøy og sko.

Stue | Stuen måler hele 16,5m² og har store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinlipp. Her er det plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Fra stuen er det utgang til balkongen.

Kjøkken | Tidsriktig kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum og ventilator. Av integrerte hvitevarer finner vi induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Balkong | Balkongen er vestvendt og av god størrelse. Her kan man nyte kveldssolen i godt selskap.

Bad | Helfliset og moderne bad med varmekabler i gulvet, nytt i 2024. Her finner vi vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin og fordelerskap til rørsystemet.

Soverom | Leilighetens soverom er av god størrelse, med stor skyvedørsgarderobe.

Bod | For ekstra lagringsplass er det en ekstern bod i 1. etasje og en ekstern bod i kjelleren.

Andre opplysninger:

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer.

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

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

I 2024 ble det gjort følgende oppgraderinger i regi av borettslaget:

- Oppgradering av bad
- Installert rør-i-rør-system
- Installert balansert ventilasjon

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Nytt bad.

Nytt ventilasjonsanlegg.

Nytt rør-i-rør-system.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass etter "første mann til mølla"-prinsippet.

Lademuligheter for elbil.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

3353562

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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.Verkt 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.

Blokkene har varmtvann med i felleskostnadene.

- Felleskostnadene vil øke 1% årlig tom. 2036.

- Det er per dags dato (05.09.24) ikke planlagt noen arbeider i borettslaget som vil øke andel fellesgjeld eller -kostnader ytterligere.

- Rørfornyning pågår, og styreleder opplyser om at arbeidet snart er ferdig.

Energi

Oppvarming

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

Info strømforbruk

Selger har ikke selv bodd i boligen, og har ikke kjennskap til strømforbruk.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 190 000

Formuesverdi primær

Kr 535 719

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 035 732

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 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

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

Drift Blokk 3.952,-

Renhold Blokk 181,-

Internett/Dekoder 199,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 332

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Estimert endring i felleskostnad fom. 01.01.2025 er +532,-

Estimert endring i felleskostnad fom. 01.04.2028 er +309,-

Andel Fellesgjeld

Kr 460 000

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

01.08.2024

Kommentar fellesgjeld

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 460.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024.

Lånenummer * DANBAN-85801783010

Restsaldo 131.465,-

Kapitalkostnader 617,-

Restløpetid 40 år

Terminer per år 4

Avdragsfrihet til og med 01.04.2028

Rente 5,74%

Estimert endring etter avdragsfrihet 309,-

Lånenummer * DANBA1-85802061698

Restsaldo 328.233,-

Kapitalkostnader 1.102,-

Restløpetid 28 år og 5 mnd

Terminer per år 4

Avdragsfrihet til og med 01.01.2025

Rente 4,03%

Estimert endring etter avdragsfrihet 532,-

Andel fellesformue

Kr 29 238

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Brøndalen Borettslag

Organisasjonsnummer

950670894

Andelsnummer

153

Om borettslaget

Brøndalen Borettslag med 443 andeler ligger i Årstad i Bergen Kommune. Borettslaget ble grunnlagt i 1972. I borettslaget er det en Joker-butikk og fysioterapeut.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr * DANBAN-85801783010

Type S

Restsaldo 98.000.000,-

Restløpetid 40 år

Term per år 4

Avdr.frihet til og med 01.04.2028

Type rente Flyt

Rente 5,74%

Lånenr * DANBA1-85802061698

Type A

Restsaldo 208.714.949,-

Restløpetid 28 år 5 md.

Term per år 4

Avdr.frihet til og med 01.01.2025

Type rente Flyt

Rente 4,03%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Det er budsjettert med 1% økning i felleskostnadene årlig, tom. 2036

Borettslaget har en unik avtale med bank og bundet lån i banken (bundet i ca 15 år fra 2022).

Låneramme for rehabiliteringen er kr 350 000 000,- inkl løpende lån.

Kr 250 000 000,- av lånerammen er sikret i egen kontrakt med rente 2,29%.

Første avdrag mars 2026.

Rehabiliteringen er pt ikke endelig avsluttet og man må regne med at fellesgjeld kan fortsatt øke noe.

Styregodkjennelse

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. Styregodkjennelse 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

godkjennelse 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 salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold skal søkes til styret. Dyr skal ikke være til sjenanse for naboene og eier skal selv kontakte naboene og spørre om allergi.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 274 i Bergen kommune. Andelsnr. 153 i Brønnaldalen Borettslag med orgnr. 950670894

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest vedrørende "En 4-etasjers boligblokk i tre og betong" datert 04.01.1974 hos Bergen Kommune. Merknad: Gjerde på fjellknaus på østsiden må oppsettes.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.01.1974.

Vei, vann og avløp

Adkomst til privat vei fra kommunal vei.

Offentlig vann.

Offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til Byfortettingssone i følge kommuneplanens arealdel.

Området er i henhold til gjeldende reguleringsplan avsatt til boligblokker, rekkehus og felles lekeplasser/ballplasser i følge Bergen kommune.

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid 260288306

Type Grunneiendom

Snr 0

Hovedteig Ja

Beregnet areal 84 365,5 m²

Arealkvalitet Usikker

Arealmerknad Noen fiktive grenser

Inngår i rapporten Ja

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID 3390000

Plantype 30

Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, BRØNNDALEN 1

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 20.08.1974

Dekningsgrad 96,7 %

PlanID 3360000

Plantype 30

Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, BRØNNDALEN, REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE 3

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 13.06.1973

Dekningsgrad 0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID 3360004

Plantype 31

Plannavn LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 97 OG 271, BRØNNDALEN OMRÅDE 3, LODDEFJORD NORD/OLSVIK

Saksnr 190610888

Ikrafttrådt 11.11.1986

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID 65270000
Arealstatus 2 - Framtidig
Arealformål 1001 - Bebyggelse og anlegg
Beskrivelse Ytre fortettingssone
Områdenavn Y
Dekningsgrad 99,2 %

PlanID 65270000
Arealstatus 1 - Nåværende
Arealformål 3001 - Grønnstruktur
Beskrivelse Grønnstruktur
Områdenavn G
Dekningsgrad 0,5 %

PlanID 65270000
Arealstatus 1 - Nåværende
Arealformål 5100 - LNF
Beskrivelse LNF
Områdenavn LNF
Dekningsgrad 0,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpFareSone
Hensynssonenavn H390_2
Beskrivelse Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad 75,2 %

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpFareSone
Hensynssonenavn H390_1
Beskrivelse Luftkvalitet - rød sone
Dekningsgrad 1,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID 65270000

Hensynssonetype KpStøySone

Hensynssonenavn H220_3

Beskrivelse Vei støy - gul sone

Dekningsgrad 30,6 %

PlanID 65270000

Hensynssonetype KpStøySone

Hensynssonenavn H220_1

Beskrivelse Flystøy gul sone iht.T1442: 2028 og 2060 prognose

Dekningsgrad 27,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID 65270000

Hensynssonetype KpStøySone

Hensynssonenavn H210_3

Beskrivelse Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad 0,5 %

Kommunedelplan(er)

PlanID 61800000

Plannavn LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 85 M.FL., KOMMUNEDELPLAN RV 555

STORAVATNET - LIAVATNET

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 18.02.2015

Dekningsgrad 3,4 %

Hensynssoner i kommunedelplan

PlanID 61800000

Hensynssonetype KpBåndleggingSone

Hensynssonenavn H710

Hensynssone 710 - Båndlegging

Dekningsgrad 3,4 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID 64090000

Plantype 21

Plannavn KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM

TIL BERGEN VEST
Saksnr 202220469
Dekningsgrad 52,1 %

PlanID 65680000
Plantype 21
Plannavn LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LODDEFJORD
Saksnr 202220520
Dekningsgrad 0,3 %

PlanID 3365200
Plantype 32
Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 3, BRØNNDALEN, FELT 2
OG 3
Planstatus 3

PlanID 3320100
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET
Planstatus 3

PlanID 60730000
Plantype 35
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 7 MFL., FAGERDALEN
Planstatus 2
Saksnr 202220429

PlanID 64550000
Plantype 34
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY
KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR
Planstatus 3
Saksnr 201636271

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom 123/283
Bygningsnr 139575482-2
Endring Tilbygg
Bygningstype Enebolig
Status Igangsettingstillatelse
Dato 10.03.2021
Saksnr 202105393

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.

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, 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, 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

2 190 000 (Prisantydning)
460 000 (Andel av fellesgjeld)

2 650 000 (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)

2 669 221 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 19 221

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Vederlag: 40 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Oppgjørsgebyr: 8 000,-

Foto: 5 000,-

Oppdragsansvarlig

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Ansvarlig megler

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

05.09.2024

Vedlegg

Leilighet
Brønnalsåsen 17
5176 Loddefjord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 28/08/2024

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 branttekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<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"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<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"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <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>
TG iu	<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"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:123 , Bnr: 274
Hjemmelshaver:	Frank Emil Tverelv
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	153
Byggeår:	1978
Tomt:	87 062 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Frank Emil Tverelv
Befaringsdato:	26.08.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

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

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på 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: Ingrid Bull Skarvatun

Kontaktperson: Ingrid Bull Skarvatun

Beliggenhet:

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

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 950 670 894

Navn/foretaksnavn: BRØNNDALEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 07.09.1972

Takstobjektet:

2-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 16m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i 1.etasje på 3m².

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

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

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

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra rekvirent:

- Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2024.
- Rør-i-rørsystem fra 2024.
- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2024.

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2. Etasje	45	0	0	16	45	0
Kjellerbod	0	3	0	0	0	3
Ekstern bod 1.etg.	0	3	0	0	0	3
SUM BYGNING	45	6	0	16	45	6
SUM BRA	51					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(5,6m²), bad(4,6m²), soverom(9,1m²), stue(16,5m²) og kjøkken(6,6m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3m²).

1. Etasje: Ekstern bod(3m²).

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. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

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:**

Representant for 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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

28/08/2024



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 malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod uten slitasje.

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 gulvet.

Overflatene fremstod uten slitasje.

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 2024
 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 rommets alder. Badet er nylig ferdigstilt. 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, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

Merknader:**2. 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, ett av overskapene har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

3. Andre Rom

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/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. 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 pvckarmer.
Vinduene er fra tidlig 2000-tallet.
Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene fremstod med normal brukslitasje 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

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.

Fra stuen er det utgang til balkong på 16m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet 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.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har 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, brantilløp 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 er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

Alle boliger skal ha 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).

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert 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

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240292	
Selger 1 navn	
Lilian Tverelv	
Gateadresse	
Brøndalsåsen 17	
Poststed	Postnr
LODDEFJORD	5176
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Frank Emil Tverelv
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	1980
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240292

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LT

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badene er nettopp renovert
Arbeid utført av	byggmester Markhus AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Totalrenovert
-------------	---------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Alle bad i borettslaget er renovert
-------------	-------------------------------------

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	Nettopp totalrenovert
Arbeid utført av	Byggmester Markhus AS

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

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

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	Nettopp instalert nytt ventilasjonsanlegg i leiligheten.
Arbeid utført av	Byggmester Markhus AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (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

Beskrivelse	Helt nytt ventilasjonsanlegg
-------------	------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 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, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 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
- 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
- 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 ferdiggattest?
 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
- 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Har ikke bodd i boligen selv

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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.

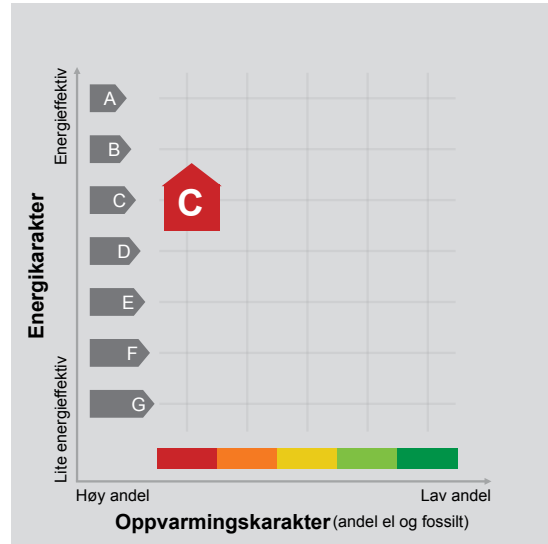
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lilian Tverelv	4bfb9cb109b33625daec3d0 66f859abe3f7ab6eb	21.08.2024 11:28:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240292

- 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	Brønnalsåsen 17
Postnummer	5176
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139814223
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2024-17028
Dato	29.08.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

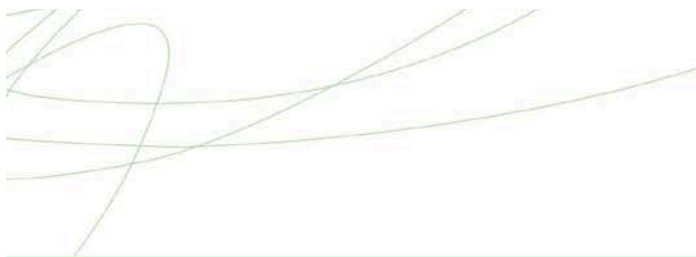
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1976
Bygningsmateriale:
BRA: 45
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Brønndalsåsen 17	139814223	H0203	0	0	153

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1976

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	11 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	45 m ²
Totalt BRA	45 m ²
Oppvarmet luftvolum	108 m ³
U-verdi for yttervegger	0,44 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	112,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.1.2018

Henvi­ning til dokumen­ta­sjon for inndata eller be­grun­nelse for avvik fra nor­ma­tive til­legg til NS 3031 eller andre forhold vedr. be­regningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	65,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	132,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 307 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	140,15 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 671 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	121,37 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 462 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 307 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 307 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nabolagsprofil

Brønndalsåsen 17 - Nabolaget Brønndalen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brønndalen Linje 24, 40	3 min	0.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	12 min	10.2 km
Bergen Flesland	16 min	

Skoler

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 487 elever, 35 klasser	11 min	0.8 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 182 elever, 17 klasser	25 min	1.8 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 613 elever, 39 klasser	5 min	2.4 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 400 elever, 36 klasser	26 min	1.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	6 min	2.5 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	8 min	5.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

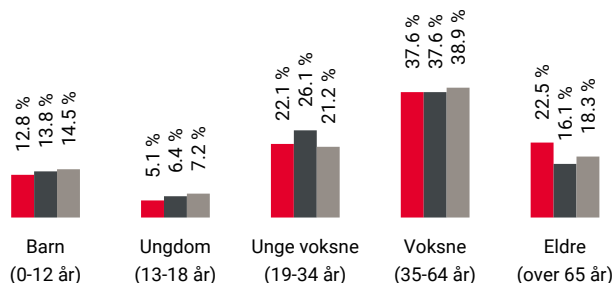
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brønndalen	1 213	620
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Brønndalen (0-5 år) 47 barn	8 min	0.5 km
Kjøkkelvik barnehage (1-5 år) 80 barn	10 min	0.7 km
Grøntulien barnehage (1-5 år) 43 barn	15 min	1 km

Dagligvare

Joker Brønndalen Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km
Rema 1000 Kjøkkelvik PostNord	23 min	1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



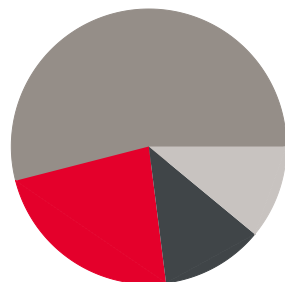
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Brøndalen/Olsvikskjenet balløkke Ballspill	7 min	0.5 km
	Brøndalen Ballbinge/basketfelt Ballspill	8 min	0.5 km
	In Shape	17 min	
	SATS Vestkanten	23 min	

Boligmasse

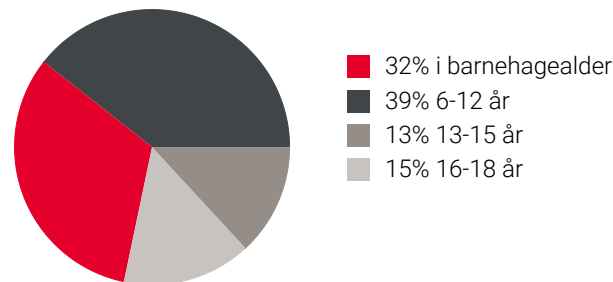


■ 23% enebolig
■ 12% rekkehus
■ 54% blokk
■ 11% annet

Varer/Tjenester

	Vestkanten Storsenter	23 min
	Boots apotek Loddefjord	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

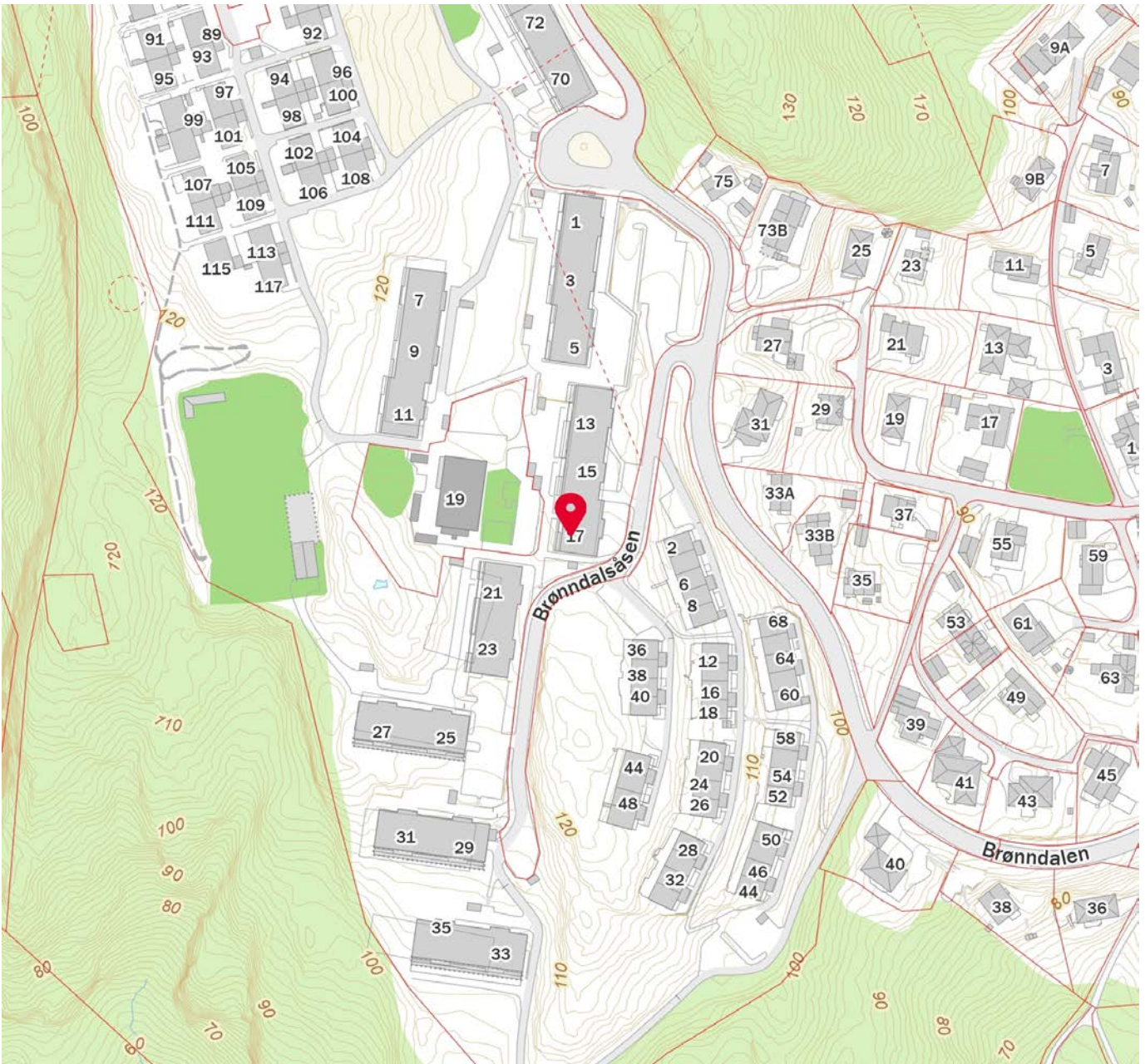
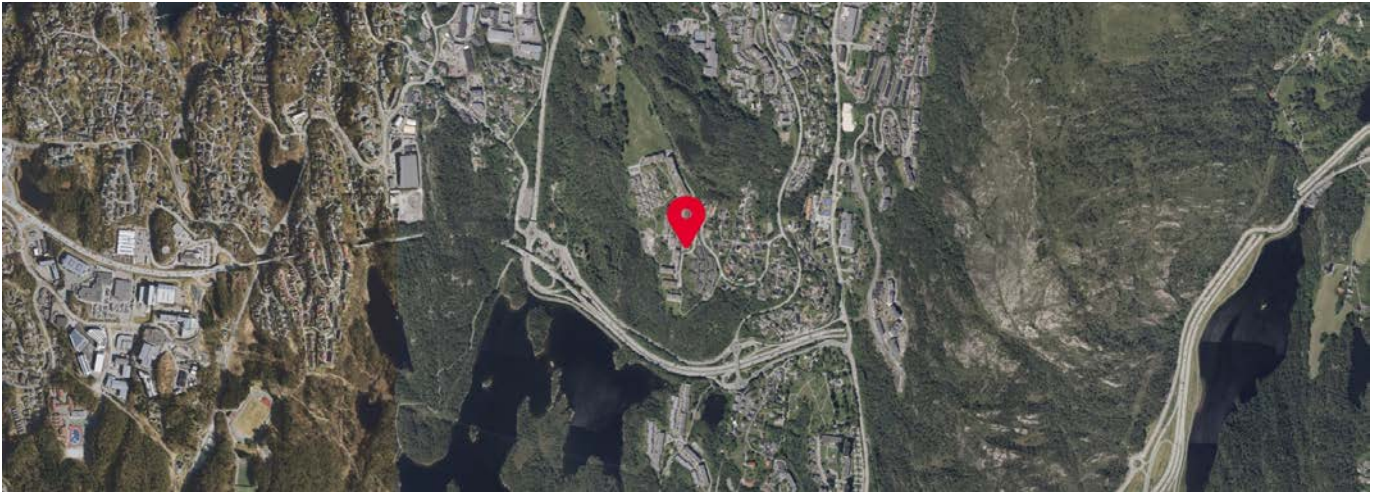


0% 48%

■ Brøndalen
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

BRØNNDALEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER FOR LAVBLOKKER OG HØYBLOKKEN

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

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

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

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

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

Vedtekter

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

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

Andelseier har selv vedlikeholdsplikten for bygget.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Diverse bestemmelser

12-1 Kameraovervåkning

Styret kan bestemme at det skal gjennomføres kameraovervåkning i garasjeanleggene



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6134

Brøndalen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Brønn dalen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 18:00, Kultursalen på Vannkanten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Valg av tellekorps
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Driftsbygget / Grendahus
9. Kollektiv avtale
10. Kollektiv avtale - ikke benyttet tilbud Obos OpenNet
11. Tre-felling i borettslaget
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Brønn dalen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger en til fører av protokollen og minst en andelseier som protokollvitne på generalforsamlingen.

Sak 4

Valg av tellekorps

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges 2 andelseiere til tellekorps.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 6134 Brønndalen BRL - Årsrapport med årsregnskap 2023.pdf
 2. 6134 Avdelingsregnskap 2023.pdf
 3. 6134 Brønndalen Borettslag Revisjonsberetning 2023.pdf
-

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

A) Styret

På grunn av ansvaret som ligger på styret i ett så stort borettslag som Brønnandalen, med 443 andeler og 1 utleie leilighet pluss utleie til 2 næringer: Bergen vest fysioterapi og Joker butikken, finner styret det nødvendig å øke styre honoraret.

Forslag:

Styreleder fra kr 60 000,- til 70 000,- pr år.

Nestleder fra kr 45 000,- til 55 000,- pr år.

Styremedlemmer fra kr 35 000,- til 45 000,- pr år.

Begrunnelse:

Styret har gjennomført 237 møter i 2023.

109 møter gjelder rørprosjektet og 92 møter gjelder vanlig drift.

I tillegg har vi gjennomført 18 styremøter, 10 kontraktsmøter, 4 styringsgruppemøter og 4 HTV møter.

Til alle disse møtene ligger det timer med forarbeid.

Som dere ser så er det viktige arbeidsoppgaver som ligger frem i tid for styret i Brønnandalen borettslag.

Styret mener det ligger en god begrunnelse for at styre honorarene hevet med kr 50 000,- pr.år.

I tillegg mener styret at det bør gies et honorar for 1.vara sin rolle i styret, med kr 20 000,- pr år. 1.vara må lese seg opp på alt som blir behandlet i styret.

Selv om 1. vara ikke har stemmerett, så er hun til stede på alle styremøter og klar til å steppe inn og stemme, når andre styremedlemmer er borte. 1. vara har med så gjort et medansvar for det som bli besluttet i styre.

Styre honorar for perioden vil da bli kr 280 000,-. I tillegg kommer møtegodtgjørelse.

Møtegodtgjørelse godgjøres som følger:

- Styret - styremøte kr 1 000.
- Styret - Øvrige møter/oppgaver kr 700.
- 1. vara tillitsvalgt - styremøte kr 1 000.
- Varamedlemmer kr 700

B)Andre honorar:

- Leder Miljøgruppen kr 10 000.
- Øvrige medlemmer i Miljøgruppen kr 3 000.

Møtegodtgjørelse:

- Hovedtillitsvalgt kr 700
- Miljøutvalget kr 700

Styrets innstilling

Vi ber generalforsamlingen godkjenne de nye satsene for styre honorar og møte honorar. I tillegg godkjennes honorar til hovedtillitsvalgte og Miljøutvalget med tilhørende møtegodtgjørelse.

Forslag til vedtak

Styre honorar og møte honorar godkjennes som foreslått. I tillegg godkjennes honorar til hovedtillitsvalgte og Miljøutvalget med tilhørende møtegodtgjørelse.

Sak 8

Driftsbygget / Grendahus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Brøndalen borettslag trenger lagringsplass for verktøy, maskiner og materialer, beboere trenger et samlingslokale.

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen stemme for forslaget om økt ramme med kr. 16 000 000.

Forslag til vedtak

Ramme for bygging av driftsbygning og grendehus økes med kr 16 000 000.

Vedlegg

4. Vedlegg sak 8_.pdf

5. Vedlegg sak 8.pdf

Sak 9

Kollektiv avtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beholde nåværende kollektiv avtale med OBOS Open Net.

Den kollektive avtalen utgår i år og styret synes den kollektive avtalen med OBOS Open Net og RiksTv har fungert bra og styret spør generalforsamling om vi skal forlenge avtalen med OBOS Open Net med 1-3 nye år, eller om styret skal begynne med arbeidet med å få inn tilbud fra andre tilbydere?

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamling stemme for forlengelse av avtalen.

Forslag til vedtak

Kollektiv avtale med Obos Open Net forlenges

Sak 10

Kollektiv avtale - ikke benyttet tilbud Obos OpenNet

Forslag fremmet av:

Linda Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag for å kunne trekke seg ut av den kollektive avtalen når den ikke benyttes. Dette er en sak som generalforsamling har stemt over og det ble bestemt at kabel tv er en helt frivillig sak, og at beboer bare betaler for internett og dekoder/Strømme-boks som gir 40% på veiledende pris hos RiksTv.

Denne saken er planlagt å komme opp på ekstra ordinær generalforsamling til høsten.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Andelseier skal kunne trekke seg ut av den kollektive avtalen når den ikke benyttes.

Vedlegg

6. forslag kollektiv avtale.pdf

Sak 11

Tre-felling i borettslaget

Forslag fremmet av:

Linda Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg mener at det kan være bra og viktig at styret opplyser/tydeliggjør og informerer oss om eventuelle retningslinjer i forhold til trær i borettslaget og hva som gjelder i forhold til å ta vare på/beskjære trær og det å felle trær.

Det er styrets ansvar og vedlikehold bygninger og felles grunn.

Styrets innstilling

Det ligger under styrets fullmakt å vedlikeholde bygninger og fellesarealer. Styret vurderer til enhver tid vedlikeholdstiltak også på uteområder. Felling av trær inngår i dette arbeidet. Styret ber generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret opplyser/tydeliggjør og informerer oss om eventuelle retningslinjer i forhold til trær i borettslaget og hva som gjelder i forhold til å ta vare på/beskjære trær og det å felle trær.

Vedlegg

7. forslag trær.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingrid Bull Skarvatun

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eva Vibeke Rosenberg
- Harald Rutle

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lene Andersen
- Rune Sandland
- Vivian Raa Lyngholm

Vedlegg

1. valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ingrid Bull Skarvatun

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Børge Hansen
-

Sak 14

Valg av Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter råd fra finansrådgiver bør den sittende valgkomiteen bli sittende ut prosjektperioden.

De har alle fått kurs i styrearbeid, kunnskap om ansvaret et styre har når de er inne i et så stort prosjekt som Brønddalen er i nå og viktigheten av at det er ro i styret, slik at de kan konsentrere seg 100% i prosjektet og at dette blir utført til det beste for alle beboerne.

Viser til godkjent vedtak fra ordinær generalforsamling:

Styrets forslag til vedtak: Vi ber Generalforsamlingen godkjenne sittende valgkomite fra 06.23-06.25.

Valgkomiteen er valgt til og med 2025 og skal ikke velges i år.

Forslag til vedtak
Tatt til orientering

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingrid Bull Skarvatun	Brønnandalen 96
Styremedlem	Børge Hansen	Brønnandalen 74
Styremedlem	Olav Houm Otterdal	Drottningsvikveien 64 C
Styremedlem	Eva Vibeke Rosenberg	Brønnandalen 100
Styremedlem	Harald Rutle	Brønnaldalsåsen 31
Varamedlem	Line-Merethe Østenstad	Brønnandalen 74
Varamedlem	Lene Andersen	Brønnandalen 72
Varamedlem	Stig Syvertsen	Brønnaldalsåsen 11

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Ingrid Bull Skarvatun	Brønnandalen 96
Varadelegert	Børge Hansen	Brønnandalen 74

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

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

Styret kan kontaktes på telefon 40046479, og e-post post@bronnaldalen.no.
Se Brønnandalen Borettslags hjemmeside på Vibbo.no for ytterligere informasjon.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Utvalg/komiteer

Tone H. Bjørøy	Brønnaldalsåsen 5.
Johan Fredrik Garmann	Brønnandalen 72
Per Michal Blytt	Brønnaldalsåsen 13
Bente Fasting Vinje	Brønnaldalsåsen 35

Generelle opplysninger om Brønnandalen Borettslag

Borettslaget består av 442 andelseleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Brønnandalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950670894, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

123 274 329

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

Brønnandalen Borettslag har 3 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

I 2023 har styret gjennomført følgende møter:

- 18 styremøter – Det viktigste som har vært tema på styremøtene har vært rørprosjektet vi har arbeidet med og oppfølging av dette pluss oppfølging av alle utbetalinger til prosjektet.
- I tillegg har styret holdt 201 møter hvorav 109 møter gjelder rørprosjektet og 92 møter gjelder driften av borettslaget. Det er holdt 17 informasjonsmøter, kontroll av utbetalinger, kalt VOT møter, særmøter, møter med beboere vedr. rørprosjektet. Pluss vi har gjennomført 10 kontraktsmøter. 4 styringsgruppemøter og 4 hovedtillitsvalgt møter. Til sammen er dette 237 møter.
- Rørprosjekt og utskifting av alle bad er hovedarbeidet i borettslaget.
- Der er ikke gjort noen endringer i avtaler 2023(vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Ingen nabovarsler er mottatt i 2023
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året har det vært. Da vi skulle grave ut tomten til nytt driftsbygg, så fant vi urene masser i grunnen. Dette førte til mye ekstra arbeid og utgifter for å få bort massene. I tillegg ble rørprosjektet en utfordring i R1, med skifte av avløpsrør og bygging av tak kasser for å kunne legge inn balansert ventilasjon i rekkehusene.
- Borettslag jobber med forslag til oppføring av driftsbygg/grendahus. (Se egen sak på innkallingen)

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
- Det må skiftes kledning og vinduer i RI
- Boss systemet må renoveres med det første, det arbeides med saken
- I tillegg ser det ut for at vi må få nytt nøkkel system i blokkene.
- Vi har og planer om å renovere alle inngangspartiene i blokkene.
- Fremfor oss ligger også behovet for å skifte tak på alle blokkene, dette arbeidet er ikke startet pr. i dag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 000 til større vedlikehold som omfatter prosjektet rør og badrom.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brønnandalen Borettslag.

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Økning i forretningsførerhonorar fra januar 2024 er 5,3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økt felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-2 029 442	5 214 450	-2 029 442	10 550 495
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-111 113 106	-3 723 442	6 873 833	-92 450 578
Tilbakeføring av avskrivning	16 371 309	406 592	326 000	406 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	-2 113 359	-552 635	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -151 313	-322 395	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19 122 149 780	0	0	100 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 0	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-63 374	-5 052 012	0	0
Uttak øremerk. bankkto	3 500 000	2 000 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	12 579 937	-7 243 892	7 199 833	7 955 422
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	10 550 495	-2 029 442	5 170 391	18 505 917
SPEIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	23 203 183	6 651 673		
Kortsiktig gjeld	-12 652 688	-8 681 115		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	10 550 495	-2 029 442		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	32 621 672	30 523 082	32 880 000	34 187 000
Ladeinntekter EL-bil		183 675	149 025	0	185 000
Andre inntekter	3	292 446	86 028	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		33 097 793	30 758 135	32 880 000	34 372 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 533 812	-2 526 752	-2 735 700	-2 945 700
Styrehonorar	5	-688 550	-615 300	-480 000	-612 700
Avskrivninger	16	-371 309	-406 592	-326 000	-406 000
Revisjonshonorar	6	-21 763	-21 194	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-467 205	-458 045	-481 000	-495 000
Konsulenthonorar	7	-454 046	-254 047	-1 040 000	-42 000
Kontingenter		-88 400	-88 600	-88 600	-88 400
			-14 450		-103 001
Drift og vedlikehold	8	-122 003 997	465	-2 739 500	000
Forsikringer		-1 035 781	-1 306 094	-1 134 000	-1 197 100
Kommunale avgifter	9	-6 303 911	-5 949 477	-6 301 067	-6 848 000
Ladekostnader EL-bil		-9 000	-35 219	-45 000	0
Energi/fyring		-2 528 266	-2 494 558	-2 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 033 703	-1 151 026	-901 000	-1 067 000
Andre driftskostnader	10	-2 021 115	-2 525 350	-1 960 300	-1 938 400
			-32 282		-121 164
SUM DRIFTSKOSTNADER		-139 560 857	719	-20 754 167	300
DRIFTSRESULTAT		-106 463 064	-1 524 583	12 125 833	-86 792 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 955 916	65 051	0	7 250 000
Finanskostnader	12	-7 605 958	-2 263 910	-5 252 000	-12 908 278
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 650 042	-2 198 859	-5 252 000	-5 658 278
ÅRSRESULTAT		-111 113 106	-3 723 442	6 873 833	-92 450 578
Overføringer:					
Udekket tap		-111 113 106	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	90 761 640	90 761 640
Rehabilitering	14	2 665 994	552 635
Tomt		11 354 389	11 354 389
Leiligheter/lokaler	15	139 953	139 953
Andre varige driftsmidler	16	2 469 781	2 689 777
Øremerkede bankinnskudd	25	1 913 643	5 359 325
Miljøbankkonto, øremerket		463 236	477 340
SUM ANLEGGSMIDLER		109 768 636	111 335 059
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		941	175
Forskuddsbetalte kostnader		467 711	298 538
Andre kortsiktige fordringer	17	981 595	53 918
Driftskonto OBOS-banken		10 790 445	4 178 040
Driftskonto OBOS-banken II		16 844	218
Skattetrekkkonto OBOS-banken		201 480	212 783
Sparekonto OBOS-banken		766 761	746 577
Innestående i andre banker		9 977 406	1 161 425
SUM OMLØPSMIDLER		23 203 183	6 651 673
SUM EIENDELER		132 971 819	117 986 733

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 443 * 100		44 300	44 300
Udekket tap 2021	18	-9 086 275	-9 086 275
Andel Blokk	18	-97 868 530	-3 863 606
Andel R1	18	-8 285 791	-128 381
Andel R2	18	-8 705 114	303 595
Andel garasje	18	22 887	-35 050
		-123 878	
SUM EGENKAPITAL		523	-12 765 417

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	220 149 779	98 000 000
Borettsinnskudd	20	21 885 100	21 885 100
Annen langsiktig gjeld	21	1 711 000	1 711 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	451 775	474 935
SUM LANGSIKTIG GJELD		244 197 654	122 071 035

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		11 241 641	7 507 965
Skyldige offentlige avgifter	22	339 556	322 840
Påløpte renter		863 467	648 705
Annen kortsiktig gjeld	23	208 024	201 605
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 652 688	8 681 115

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 971 819	117 986 733
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	24	523 596 100	523 956 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2024
Styret i Brønnandalen Borettslag

Ingrid Bull Skarvatun /S/

Børge Hansen /S/

Olav Houm Otterdal /S/

Eva Vibeke Rosenberg /S/

Harald Rutle /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	24 915 120
Felleskostnader	2 981 328
Felleskostnader	2 035 440
Kabel-TV	1 057 884
Renhold Blokk	767 808
Leie garasje	534 540
Lokaler	422 651
Leie	83 412
Framleietillegg	7 848
Parkeringsleie	4 596
Garasjeleie	3 552
Fakturagebyr	-147
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	32 814 032

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-107 760
Felleskostnader	-75 408
Internett/Dekoder	-2 388
Renhold Blokk	-2 064
Garasje	-1 812
Parkeringsleie	-1 464
Garasjeleie	-1 464
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	32 621 672

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie garasje plass	1 000
Parkeringskort KIDSA	33 600
Miljøfond	213 140
Telenor Norge AS	12 428
Leie avtale ICE	32 278
SUM ANDRE INNTEKTER	292 446

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 554 406
Overtid	-170 666
Påløpte feriepenger	-207 009
Fri bil, tlf etc.	-23 885
Naturalytelser speilkonto	23 885
Arbeidsgiveravgift	-397 442
Pensjonskostnader	-134 626
AFP-pensjon	-41 057
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-990
Kantinekostnader	-1 598
Personalopplæring, kurs	-3 750
Arbeidsklær	-10 674
Andre personalkostnader	-11 593
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 533 812

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 688 550
Vedtatt styrehonorar var kr. 730.000. Avvik skyldes at deler av honorar ble utbetalt desember 2022

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 39 880, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 763.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-33 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 788
Bankadvisør AS	-204 031
Eriksen HMS AS	-7 579
Rambøll Norge AS	-149 795
Sintef AS	-18 790
SUM KONSULENTHONORAR	-454 046

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Infotech AS Web hotel prosjekt og Hindeness Bygg	-333 796
Prosjektledelse - Rambøll Norge AS	-2 541 170
Bankadvisør AS	-181 281
Konsulettjenester - Artik AS	-908 225
HMS - Eriksen AS	-7 250
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	-145 040
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	-7 637 988
GEFO Rørservice AS	-14 766
Hovedentreprenør I - Byggmester Markus AS	-95 055 539
Endringsarbeid - Byggmester Marhus AS	-8 524 047
Byggmester Markuhs - Brakkerigg	-171 772
Østensen efft	-465 275
Elektronikk - Kjell Hansen AS	-128 476
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	-1 342 423
	-117 457
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	048

Drift/vedlikehold bygninger	-1 448 902
Drift/vedlikehold VVS	-139 866
Drift/vedlikehold elektro	-524 069
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 292 312
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 974
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 847
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-448 038
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-34 405
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-433 666
Erstatning v/vannskader	-6 869
Egenandel forsikring	-70 000
	-122 003
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	997

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 587 825
Vann- og avløpsavgift	-2 743 910
Feieavgift	-26 933
Renovasjonsavgift	-1 945 244
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 303 911

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 500
Container	-258 349
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-80 929
Diverse leiekostnader/leasing	-16 691
Verktøy og redskaper	-76 421
Telefon-/kontormaskiner	-13 159
Driftsmateriell	-35 157
Lyspærer og sikringer	-31 423
Vakthold	-218 916
Renhold ved firmaer	-806 262
Snørydding	-56 810
Gressklipping	-134 617
Andre fremmede tjenester	-80 866
Kontor- og datarekvisita	-13 488
Trykksaker	-14 861
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-39 880
Andre kontorkostnader	-8 493
Telefon/bredbånd	-11 983
Telefon, annet	-6 006
Porto	-720
Drivstoff biler, maskiner osv.	-19 392
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-66 796
Reisekostnader	-2 991
Kontingenter	-3 192
Gaver	-1 015
Bank- og kortgebyr	-6 000
Velferdskostnader	-7 998
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 021 115

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	35 681
Renter av sparekonto i OBOS-banken	82 558
Renter bank	4 594
Andre renteinntekter	2 833 084
SUM FINANSINTEKTER	2 955 916

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-3 157 980
Danske Bank	-4 443 354
Renter på leverandørgjeld	-4 624
SUM FINANSKOSTNADER	-7 605 958

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1978

Gnr.123/bnr.274 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278

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

NOTE: 14**REHABILITERING****PROSJEKT RØR I RØR**

Infotech AS Web hotel prosjekt og Hindeness Bygg	333 796
Prosjektledelse - Rambøil Norge AS	4 047 528
Bankadviser AS	473 469
Konsulettjenester - Artik AS	1 823 694
HMS - Eriksen AS	136 124
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	145 040
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	7 641 278
GEFO Rørservice AS	14 766
Hovedentreprenør - Byggmester Markhus AS	98 164 021
Endringsarbeidr - Byggmester Marhus AS	11 582 371
Byggmester Markhus - Brakkerigg	353 022
Østensen efft	465 275
Elektronikk - Kjell Hansen AS	128 476
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	1 342 424
	-126 651
Kostnadsføring prosjekt	281
SUM REHABILITERING	1

REHABILITERING II**NY DRIFTSBYGNING**

Henning Larsen Architects AS	8 313
Byggmester Hindenes AS	96 355
Brannteknisk - Sweco	61 250
Prosjektledelse - Rambøll Norge AS	582 486
Eriksen HMS	67 842
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	7 100
GEFO Rørservice AS	56 250
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	1 911 395
SUM	2 790 991

BALKONGER

Innglassing Blokk 1-3 Støysjermingstiltak	9 314 613
Tilskudd - Statens vegvesen	-9 439 612
SUM BALKONGER	-124 999

SUM REHABILITERING II**2 665 993****NOTE: 15****LEILIGHETER**

Leiligheter	139 953
SUM LEILIGHETER	139 953

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Caddy RL 17971		
Tilgang 2020	161 000	
Avskrevet tidligere	-37 567	
Avskrevet i år	-16 100	107 333
Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2023	48 500	
Avskrevet i år	-5 389	43 111
Diverse maskiner		
Tilgang 2015	19 995	
Avskrevet tidligere	-19 994	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2021	79 375	
Avskrevet tidligere	-39 651	
Avskrevet i år	-26 422	13 301

Lift/kompemator		
Tilgang 2021	749 991	
Avskrevet tidligere	-131 248	
Avskrevet i år	-74 999	
		543 743
PROTIMETER		
Tilgang 2017	17 897	
Avskrevet tidligere	-17 896	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2020	15 689	
Avskrevet tidligere	-14 817	
Avskrevet i år	-871	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2021	59 796	
Avskrevet tidligere	-22 922	
Avskrevet i år	-11 959	
		24 915
Støvsuger		
Tilgang 2017	18 420	
Avskrevet tidligere	-18 419	
		1
Traktor nr. 1 - AVANT 860		
Kostpris	2 625	
Tilgang 2021	1 110 625	
Tilgang 2022	201 250	
Avskrevet tidligere	-212 026	
Avskrevet i år	-137 809	
		964 665
Traktor nr. 2 - AVANT 220		
Tilgang 2021	260 625	
Avgang 2022	-80 000	
Avskrevet tidligere	-23 177	
Avskrevet i år	-18 063	
		139 386
Møbler		
Tilgang 2023	102 813	
Avskrevet i år	-12 079	
		90 734
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	28 015	
Avskrevet i år	-5 603	
		22 412
Datautstyr		
Tilgang 2019	54 669	
Avskrevet tidligere	-54 668	

		1
MacBOOK og Samsung Odyssey skjerm		
Tilgang 2022	29 485	
Avskrevet tidligere	-4 095	
Avskrevet i år	-9 829	
		15 561
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2020	24 875	
Avskrevet tidligere	-20 130	
Avskrevet i år	-4 744	
		1
Mobiltelefon		
Tilgang 2022	17 638	
Avskrevet tidligere	-490	
Avskrevet i år	-5 879	
		11 269
Projektor		
Tilgang 2022	28 483	
Avskrevet tidligere	-7 912	
Avskrevet i år	-9 494	
		11 077
Avfukter		
Tilgang 2022	17 524	
Avskrevet tidligere	-3 894	
Avskrevet i år	-5 841	
		7 788
Garasjeanlegg		
Kostpris	408 641	
		408 641
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	196 280	
Avskrevet tidligere	-196 279	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	101 400	
Avskrevet tidligere	-101 399	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	35 000	
Avskrevet tidligere	-34 999	
		1
Porttelefon Brønnandalen 80		
Kostpris	69 606	
Avskrevet tidligere	-18 562	
Avskrevet i år	-13 921	

		37 123
Porttelefon Brønnandalen 78		
Tilgang 2021	61 529	
Avskrevet tidligere	-20 510	
Avskrevet i år	-12 306	
		28 714
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 469 782
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-371 308

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	31 246
Portåpner	8 786
SWAP-renter	941 563

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	981 595
---	----------------

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Den Danske Bank

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,63 %. Løpetiden er 40 år.

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

Den Danske Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,03 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-122 149 780	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-122 149 779

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-220 149 779
-------------------------------------	--	---------------------

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Den Danske Bank	Den Danske Bank
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04- 2028
20, 24, 40, 44, 66, 70	300	300
74, 77, 80, 84, 88, 92	300	300
96, 100, 107, 111, 115, 119	300	300
123, 127, 131, 135, 139, 143	300	300
146, 149, 152, 156, 160, 164	300	300
168, 172, 176, 180, 184, 188	300	300
192, 196, 200, 204, 208, 212	300	300
216, 220, 324, 327, 330, 333	300	300
337, 341, 345, 349, 353, 357	300	300
361, 365	300	300
14, 17, 21, 25, 34, 37	350	350
41, 45, 54, 57, 60, 63	350	350
67, 71, 81, 85, 89, 93	350	350
97, 101, 108, 112, 116, 120	350	350
124, 128, 132, 136, 140, 153	350	350
157, 161, 165, 169, 173, 177	350	350
181, 185, 189, 193, 197, 201	350	350
205, 209, 213, 217, 221, 234	350	350
237, 246, 249, 258, 261, 334	350	350
338, 342, 346, 350, 354, 358	350	350
362, 366, 440, 443	350	350
8, 11, 28, 31, 48, 51	350	400
252, 255, 264, 267, 270, 273	350	400
276, 279, 294, 297, 300, 303	350	400
306, 309, 312, 315, 318, 321	350	400
1, 2, 3, 4, 5, 228	400	400
231, 240, 243, 282, 285, 288	400	400
291	400	400
406, 407, 408, 409, 410, 411	400	450
412, 413, 414, 415, 416, 417	400	450
418, 419, 420, 421, 422, 423	400	450
424, 425, 426, 427, 428, 429	400	450
430, 431, 432, 433, 434, 435	400	450
436, 437, 438	400	450
374, 375, 376, 377, 378, 379	400	1 250
380, 381, 382, 383, 384, 385	400	1 250
386, 387, 388, 389, 390, 391	400	1 250
392, 393, 394, 395, 396, 397	400	1 250
398, 399, 400, 401, 402, 403	400	1 250
404, 405	400	1 250
6	450	450
19, 22, 23, 26, 39, 42	500	500
43, 46, 65, 68, 69, 72	500	500

95, 98, 99, 102, 130, 133	500	500
134, 137, 138, 141, 175, 178	500	500
179, 182, 183, 186, 211, 214	500	500
215, 218, 219, 222, 271, 277	500	500
280, 310, 316, 319, 322, 356	500	500
359, 360, 363, 364, 367	500	500
7, 9, 10, 12, 27, 29	600	600
30, 32, 47, 49, 50, 52	600	600
73, 75, 76, 78, 79, 82	600	600
83, 86, 87, 90, 91, 94	600	600
103, 104, 105, 106, 109, 110	600	600
113, 114, 117, 118, 121, 122	600	600
125, 126, 129, 142, 144, 145	600	600
147, 148, 150, 151, 154, 155	600	600
158, 159, 162, 163, 166, 167	600	600
170, 171, 174, 187, 190, 191	600	600
194, 195, 198, 199, 202, 203	600	600
206, 207, 210, 229, 232, 241	600	600
244, 253, 256, 257, 259, 260	600	600
262, 263, 265, 268, 269, 272	600	600
274, 275, 283, 286, 289, 292	600	600
295, 298, 301, 304, 305, 307	600	600
311, 313, 314, 317, 320, 323	600	600
325, 326, 328, 329, 331, 332	600	600
335, 336, 339, 340, 343, 344	600	600
347, 348, 351, 352, 355, 439	600	600
441, 442	600	600
233, 235, 236, 238, 245, 247	650	650
248, 250, 251, 254, 266, 293	650	650
296, 299, 302, 308	650	650
13, 15, 16, 18, 33, 35	650	700
36, 38, 53, 55, 56, 58	650	700
59, 61, 62, 64	650	700
223, 224, 225, 226, 227, 230	700	700
239, 242, 281, 284, 287, 290	700	700

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasje innskudd	-1 711 000
Avsetning bomiljøtiltak	-451 775
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-2 162 775

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-201 480
Skyldig arbeidsgiveravgift	-138 076
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-339 556

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-207 814
Purregebyr	-210
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-208 024

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 885 100
Pantelån	220 149 779
TOTALT	242 034 879

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 25**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering.

Brønnandalen borettslag fortsetter med rørprosjektet i 2024.

Resultatregnskap pr 31.12.2023
6134 - BRØNNDALEN BORETTSLAG

	FE6134	GA6134	R16134	R26134	BL6134	Sum
DRIFTSINTEKTER:						
INNKR. FELLESKOSTN.		537 948	2 114 055	3 071 855	26 897 814	32 621 672
LADEPUNKT			13 316	15 355	155 003	183 675
ANDRE INNTEKTER			18 862	21 750	251 834	292 446
SUM DRIFTSINNTEKTER		537 948	2 146 234	3 108 960	27 304 651	33 097 793
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	0	-32 564	-181 340	-209 104	-2 110 803	-2 533 812
STYREHONORAR			-30 403	-35 058	-353 889	-419 350
AVSKRIVNINGER		-3 415	-10 964	-13 670	-343 260	-371 309
REVISJONSHONORAR			-1 578	-1 819	-18 365	-21 762
ANDRE HONORARER			-19 517	-22 505	-227 178	-269 200
FORR.FØRERHONORAR			-33 872	-39 058	-394 274	-467 205
KONSULENTHONORAR		-7 579	-156 712	-43 213	-246 541	-454 046
KONTINGENTER			-6 585	-7 583	-74 232	-88 400
DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-241 878	-8 631 626	-10 192 874	-102 937 619	-122 003 997
FORSIKRINGER		-37 786	-139 105	-160 235	-698 654	-1 035 781
KOMMUNALE AVGIFTER		-103 526	-549 516	-681 611	-4 969 258	-6 303 911
LADEPUNKT			-652	-752	-7 595	-9 000
ENERGI / FYRING		-53 262	-15 167	-32 235	-2 427 601	-2 528 266
KABEL- / TV-ANLEGG			-77 003	-88 670	-868 030	-1 033 703
ANDRE DRIFTSKOSTNADER			-96 851	-180 088	-1 744 176	-2 021 115
SUM DRIFTSKOSTNADER	0	-480 011	-9 950 892	-11 708 476	-117 421 478	-139 560 857
DRIFTSRESULTAT:	0	57 937	-7 804 658	-8 599 517	-90 116 826	-106 463 064
FINANSINTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER			217 695	252 526	2 485 695	2 955 916
FINANSKOSTNADER			-570 447	-661 718	-6 373 793	-7 605 958
RES. FINANSINNT/KOSTN.			-352 752	-409 192	-3 888 097	-4 650 042
RESULTAT	0	57 937	-8 157 410	-9 008 709	-94 004 924	-111 113 106
EGENKAPITAL						
		2023	2022			
Udekket tap 2021		-9 086 275	-9 086 275			
Andel Blokk		-97 868 530	-3 863 606			
Andel R1		-8 285 791	-128 381			
Andel R2		-8 705 114	303 595			
Andel garasje		22 887	-35 050			
SUM EGENKAPITAL		-123 878 523	-12 765 417			

Vedlegg 2

33 av 43

6134 Avdelingsregnskap 2023.pdf

Til generalforsamlingen i Brønnandalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Brønnandalen Borettslag** som viser et underskudd på kr 111.113.106. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 15.05 2024
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Prosjekt
 A40-001
 Type/eng. Fasadier - Formbygging

Dato: 14.10.2021
 Utskrift: 14.10.2021

Prosjektorganisasjon
 Rambøll Norge AS
 Ansvar: Rambøll Norge AS
 Prosjektleder: [navn]

Ansvar: Rambøll Norge AS
 Prosjektleder: [navn]

GRAPHISOFT Norge
 Norsk prosjekteringsmal 24

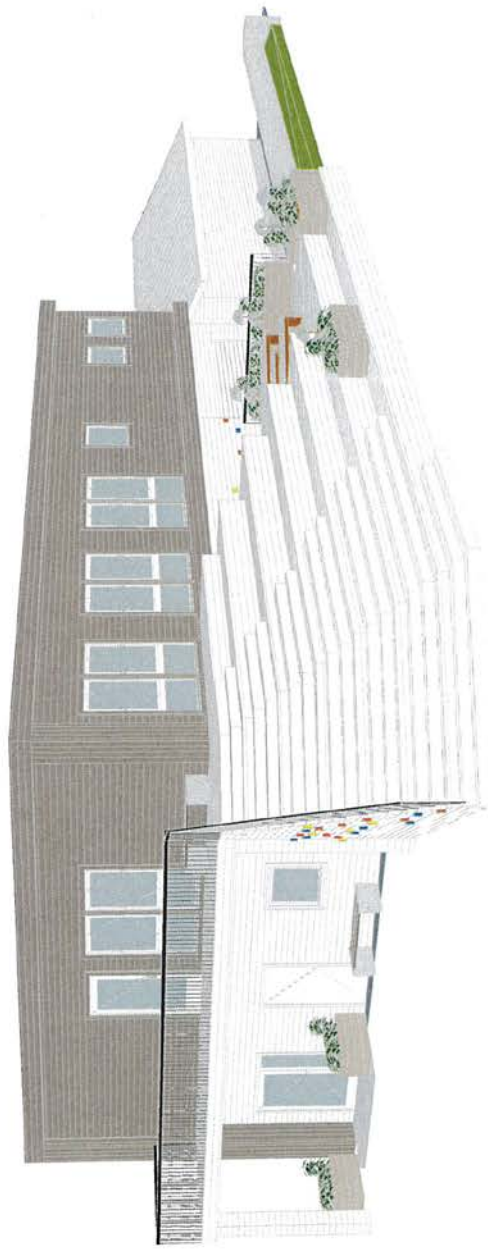
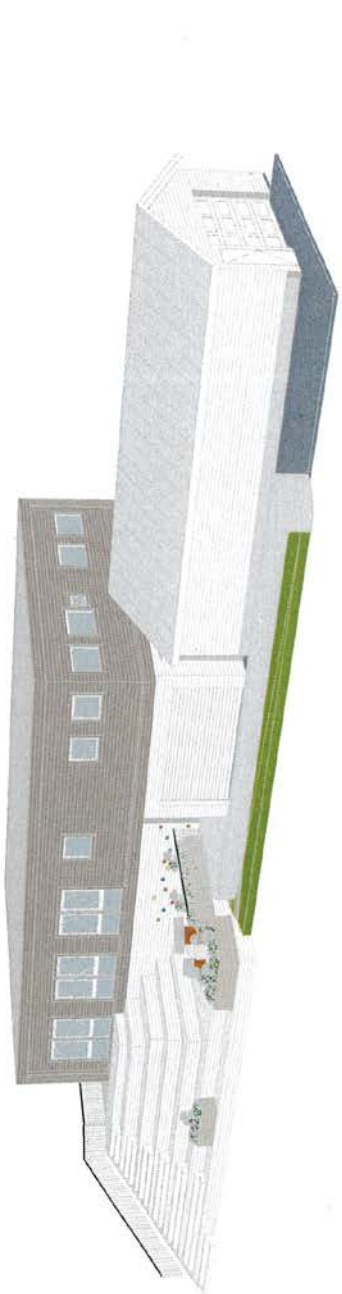
Brønndalen borettslag
 Brønndalen BL - driftsbygg
 Brønndalsåsen 5
 5176 Loddøleford
 1100

Prosjekt: 1350045744
 Tegning: A40-001
 Prosjekt nr.: [navn]
 Prosjektleder: [navn]

Fasade nord 1:100
Fasade øst 1:100
Fasade vest 1:100

Vedlegg 4
 36 av 43
 Vedlegg sak 8_.pdf

<p>Prosjekt: Brenndalen</p> <p>Prosjektleder: Jonas</p> <p>Prosjektassistente: Malin</p>		<p>Rev. 1</p> <p>Rev. 2</p> <p>Rev. 3</p> <p>Rev. 4</p> <p>Rev. 5</p> <p>Rev. 6</p> <p>Rev. 7</p> <p>Rev. 8</p> <p>Rev. 9</p> <p>Rev. 10</p>	<p>Prosjektstart: 2018-01-01</p> <p>Prosjektslutt: 2018-12-31</p> <p>Prosjektperiode: 12 måneder</p>	<p>Prosjektstatus: Planlagt</p> <p>Prosjekttype: Bygging</p>	<p>Prosjektansvarlig: Jonas</p> <p>Prosjektassistente: Malin</p>	<p>Prosjektadresse: Brenndalen</p> <p>Prosjektregion: Brenndalen</p>	<p>Prosjektgjeld: 1 500 000 000</p> <p>Prosjektgjeldtype: ATC 404</p>	<p>Prosjektgjeldperiode: 2018-01-01</p> <p>Prosjektgjeldslutt: 2018-12-31</p>	<p>Prosjektgjeldstatus: Planlagt</p> <p>Prosjektgjeldtype: ATC 404</p>	<p>Prosjektgjeldperiode: 2018-01-01</p> <p>Prosjektgjeldslutt: 2018-12-31</p>
---	--	--	--	--	--	--	---	---	--	---



vedlegg(2)
nr. 1

Til G. Forsamlingen i BRUNNBAKKEN BORETTSLAG

Linda LARSEN
BRUNNBAKKEN
5176 LODDEFJORD
M.B.Nr. 46906283

Jeg har tidligere tatt opp at det ikke er riktig at beboerne skal betale for et internett/kabel tv tilbud ,over husleien/fellesutgiftene, som en ikke er interessert i eller bruker, av ulike grunner. På generalforsamling i 2018, ble dette tatt opp. I innstillingen fra styret, stod det at en skulle vurdere betalingsform og om alle skulle være med på den kollektive avtalen. Vedtak: Med på neste fornying av abonnement. Obosnettet (nytt selskap) kom inn etter Canal digital(Telenor) og det har ikke skjedd noe i denne saken siden da.

Derfor tar jeg opp dette på nytt og ser på dette som en viktig sak: at en ikke skal betale for et tilbud/tjeneste en ikke bruker, (som selskapet kanskje tjener på) og som tilhører området private utgifter for beboerne, i motsetning til vedlikehold av bygningsmassen eller rør/fornyning, som blir en felles kostnad. Jeg mener at dette bør tas opp igjen nå og at styret kommer med en ordning i tråd med innstillingen/vedtaket den gang og videre, tar hensyn til beboere i borettslaget, som ikke bruker og heller ikke er interessert i å betale (kr.199) for dette tilbudet, av ulike grunner.
(HVER MÅNED)

Hilsen

Linda Larsen
Lindem. 208

nr. 2

Til G.FORSAMLING BRØNDALEN BORETTSLAG

BRØND.ÅSEN
Linda Larsen (Nr.1, Lnr.:208)
BRØNDALSÅSEN 1,

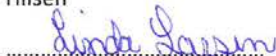
Sak: Trær

Jeg mener at for mange trær har blitt felt i borettslaget og at det virker som det er liten forståelse for hvor viktig trærne er for alle (barn, ungdom, voksne og eldre) og som beskytter oss mot økende forurensning, ved å produsere god luft, samt er vakre å se på. Jeg lurer på hvorfor en ikke bare beskjærer trærne, i stedet for å fjerne dem? Trærne står ofte ikke i veien for noen, er ikke dårlige eller farlige for beboere, nødvendigvis.

Ut fra tanken om at Sotrasambandet under arbeid i denne tiden, kanskje vil kunne påvirke oss med mer forurensning m. m kan det være viktig å ta vare på vår egen natur/trær/planter/dyreliv og skjerme beboere og omgivelser for uheldige påvirkninger fremover.

Jeg mener at det kan være bra og viktig at styret opplyser/tydeliggjør og informerer oss om eventuelle retningslinjer i forhold til trær i borettslaget og hva som gjelder i forhold til å ta vare på/beskjære trær og det å felle trær, som ikke er til fare for noen og håper at dette kan tas opp på årsmøtet.

Hilsen



Mb.tlf. 46 906283

Innstilling fra valgkomiteen 2024

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

Kunngjøringen om at valgkomiteen hadde startet sitt arbeid ble lagt ut på Vibbo og i papirutgave i alle postkassene.

Valgkomiteen har mottatt 2 kandidater til varamedlemmer fra dere beboere

Valgkomiteen har pratet med alle som er på valg i det sittende styret, og de sittende varamedlemmene.

Stig Syvertsen og Line Merethe Østenstad har valgt å trekke seg.

Valgkomiteen anmoder at det sittende styret skal kunne sitte igjennom rørprosjektet, det vil si ut perioden de nå er valgt inn for.

Ref sak 8 på generalforsamling 03.06.23

Valg av nytt styret

De som i år er på valg:

Styreleder Ingrid Bull Skarvatun

Styremedlem Eva Vibeke Rosenberg

Styremedlem Harald Rutle

Varamedlemmer:

Lene Andersen

Stig Syvertsen

Line Merethe Østenstad

Etter dette har valgkomiteen kommet til følgende innstilling:

Styreleder:	Ingrid Bull Skarvatun	Gjenvalg (2024-2026)
Valg av 2 styremedlemmer:	Børge Hansen	Ikke på valg (2023-2025)
	Olav Hourm Otterdal	Ikke på valg (2023-2025)
	Eva Vibeke Rosendal	Gjenvalg (2024 – 2026)
	Harald Rutle	Gjenvalg (2024-2026)

Varamedlemmer for 1 år:

- 1) Lene Andersen
- 2) Rune Sandland
- 3) Vivian Raa Lyngholm

Valgkomiteens innstilling for det nye styret er enstemmig.

Valg av utsending til OBOS generalforsamling

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

Loddefjord 05.04.2024

Johan Fredrik Garmann Bente F. Vinje
Johan Fredrik Garmann Bente Fasting Vinje

Per Michal Blytt Tone Helland Bjørøy
Per Michal Blytt Tone Helland Bjørøy

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 6134 Selskapsnavn: Brønnandalen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

FERDIGATTEST

for eiendommen gnr. 23, bnr. 274 og 276, Blokk 6

Herved attesteres, at det i henhold til byggeanmeldelse av 4.1.1974
fra Laksevåg Boligbyggelag v/ark.M. & J. Svenningson
godkjente byggearbeide: En 4 etasjers boligblokk i tre og betong.

er lovlig.

Det er kontrollert røkppe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller: 2. etasje:
Underetasje: 3. " :
1. etasje: 4. " :
Dessuten: Elektrisk oppvarming.

Merknader: Gjerde på fjellknaus på østsiden må oppsettes.

Arbeidet er besiktiget i henhold til bygningslovens § 99, og samtykke til innflytting foreligger. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Laksevåg den 9.7.1976

Alf Hennes
Alf Hennes
avd. ing.

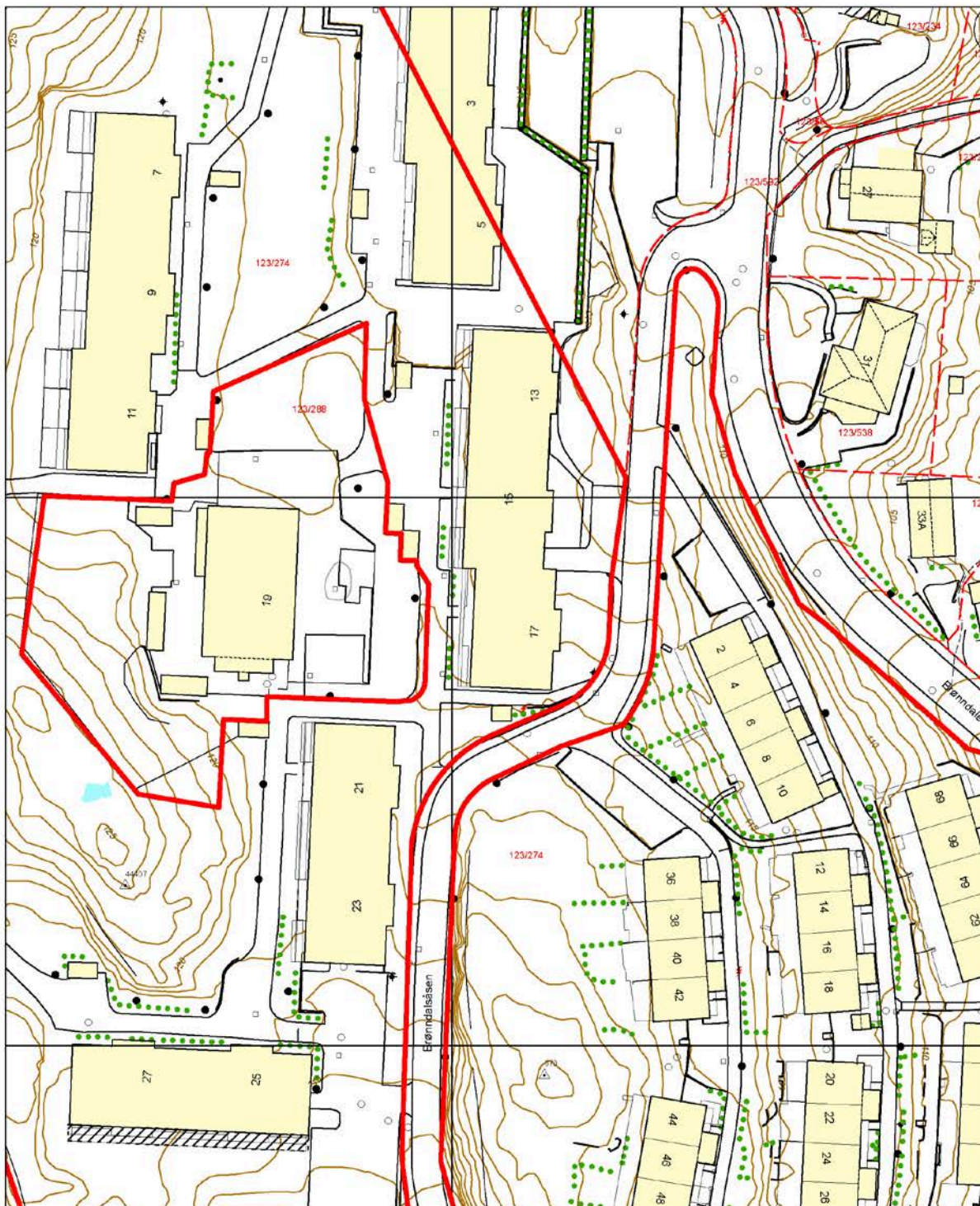


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 21.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 123/274/0/0
Adresse: Brønnalsåsen 17



	Bygning, tak Terrasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, veggliv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gårdsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrense		Traktorveg		Grunnlagspunkt/fastmerke



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:5000

Dato: 21.08.2024

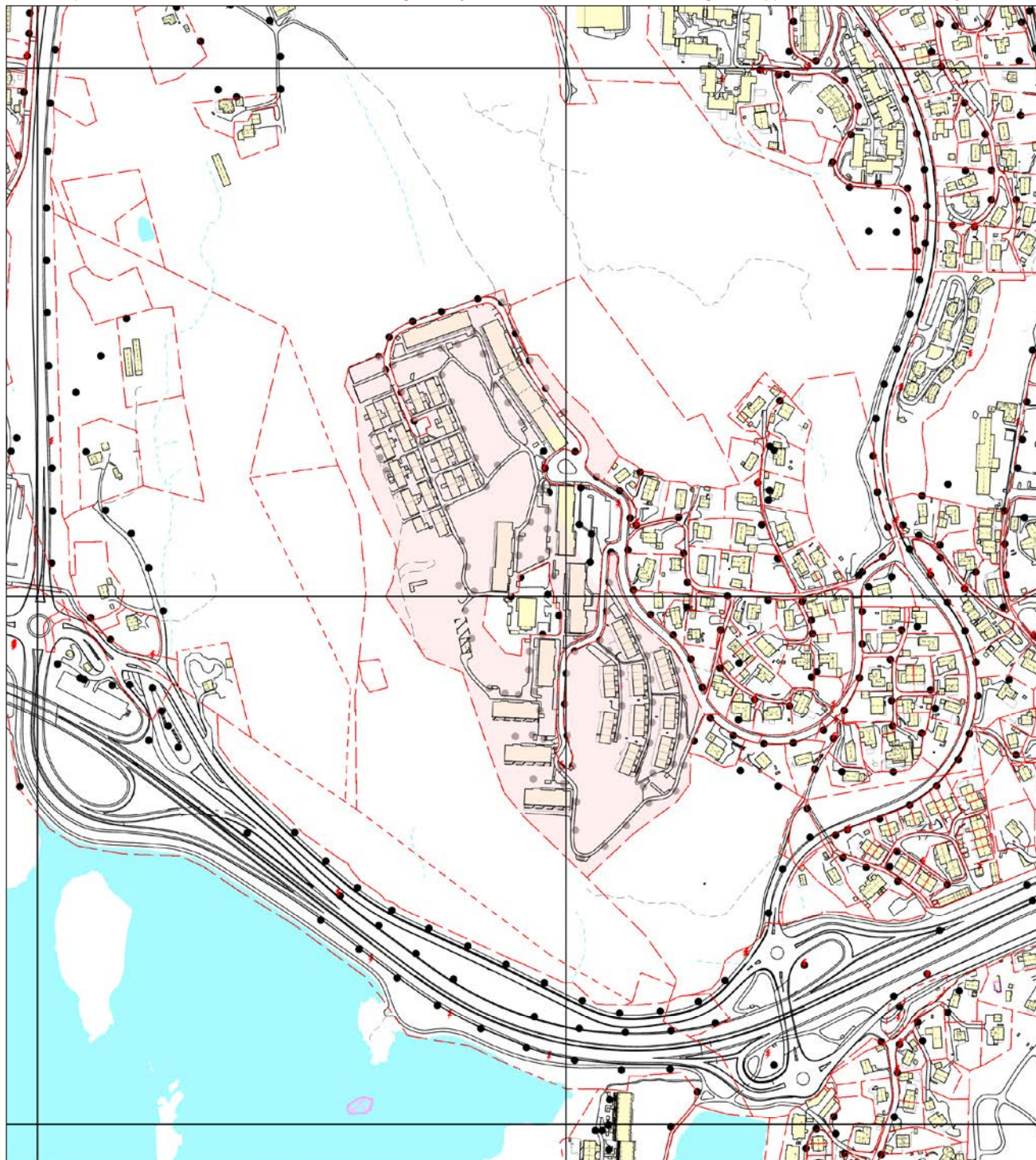
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 123/274/0/0

Adresse: Brønnalsåsen 17, 5176 LODDEFJORD m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	⊗ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	••••• Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊗ InnmåltTre	○ Ledning kum	

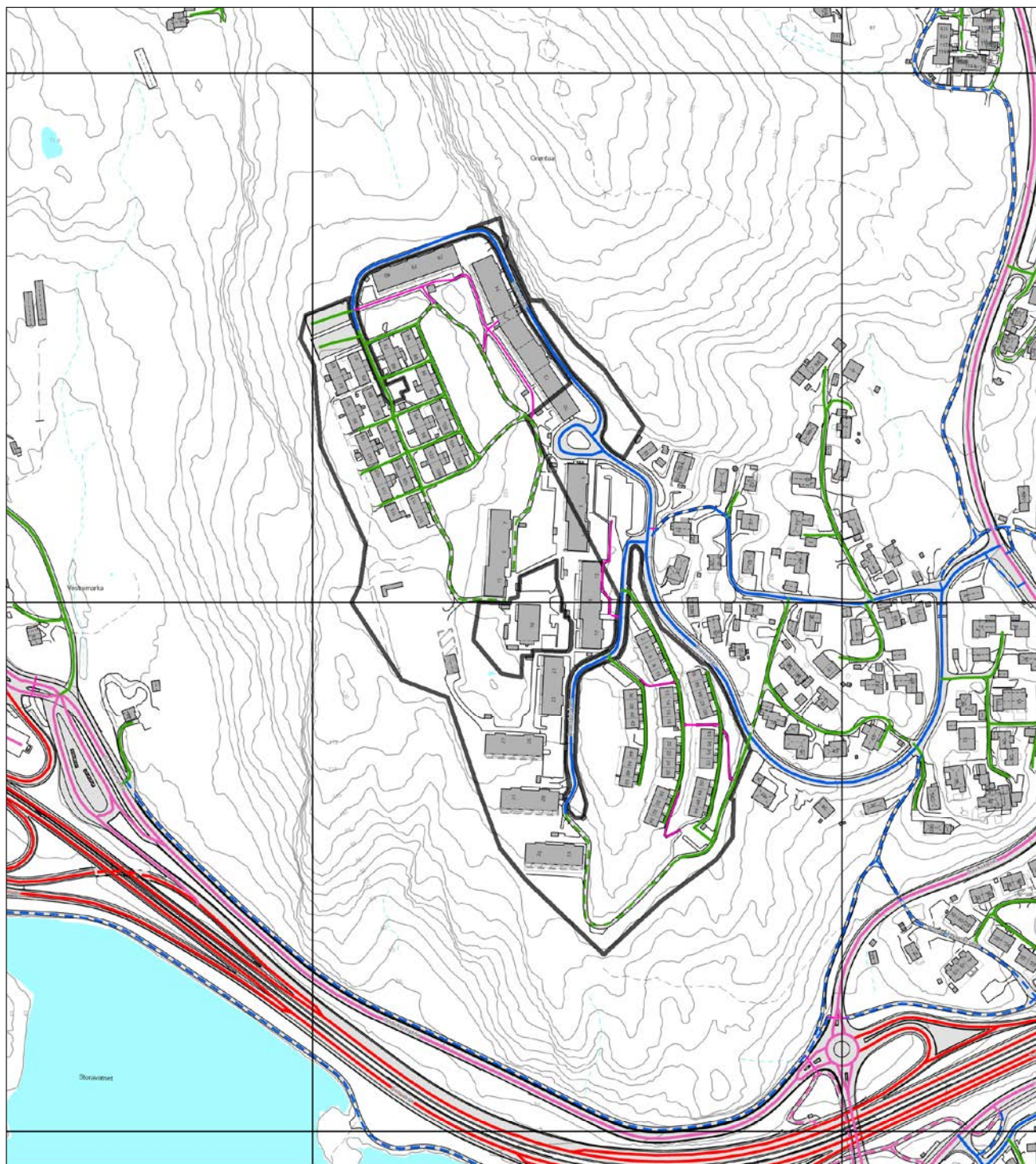


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 21.08.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 123/274/0/0
Adresse: Brønnalsåsen 17, 5176 LODDEFJORD



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Brønnalsåsen 17
5176 LODDEFJORD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage**Telefon:** 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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