

A modern living room with a grey sectional sofa, a light-colored shaggy rug, and two round coffee tables. Large windows offer a view of a forested hillside. The room features a black track lighting system on the ceiling and a black wood-burning stove on the left. A white text box in the top right corner contains the word 'aktiv.' in a dark red font.

aktiv.

Brønndalen 62, 5176 LODDEFJORD

**Flott & velholdt familiebolig med
bad fra 24'! Rør-i-rør. Balansert
vent. 3 soverom. Terrasse & altan.
Garasjep. m/lader**



Daglig leder | Partner |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 053 747,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 5 745 137,-
Felleskostn.: Kr 7 766,-
Selger: Anne-Lise Aakre

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 115/121 kvm
Tomtstr.: 870629 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 123, bnr. 274
Andelsnr.: 402
Oppdragsnr.: 1505260099

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Brønndalen 62! Dette er et flott rekkehus over to plan som er oppgradert de seneste årene med bl.a. nytt bad, balansert ventilasjonsanlegg og rør-i-rør. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget. Boligen har en hyggelig terrasse i tillegg til en solrik altan.

Kort fortalt:

Bad, wc og vaskerom er renovert i 2024 i regi av borettslaget
Rør-i-rør og balansert ventilasjonsanlegg fra 2024
Garasjeplass i felles garasjeanlegg m/elbillader
Gode bussforbindelser like utenfor døren
Veldrevet borettslag m/ vaktmester
Ingen dokumentavgift

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	21
Egenerklæring	40
Nabolagsprofil	136
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 115 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 121 kvm

TBA: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Entré - 2.2m², gang m/trapp - 15.8m², bad - 7.3m², vaskerom - 4.2m², toalettrom - 1.3, bod - 3m², soverom - 8.2m², soverom - 10.5m²

BRA-e: 6 kvm Bod - 5.6m²

2. etasje

BRA-i: 60 kvm Stue/kjøkken - 49m², soverom - 9.8m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

42 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

870629 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiendom for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Rekkehuset har en sentral beliggenhet i Loddefjord i Bergen Vest. Joker Brønnandalen og busstopp med linjer 24 og 40 i umiddelbar nærhet. Vestkanten Storsenter ligger kun en kort busstur unna.

Her finner man det man måtte ønske av butikker, spisesteder og servicetilbud, samt Vannkanten med badeland og Iskanten med skøytebane.

Festplassen i Sentrum er kun en 12 minutters busstur unna.

Området er barnevennlig og det er kort gangavstand til flere barnehager og skoler. Til Brønndalen Barnehage, Kjøkkelvik barnehage og Kjøkkelvik barne- og ungdomsskole er det kun 2 minutters gange fra boligen.

Det er også kort vei til Vadmyra Skole, Loddefjord Skole og Sandgotna skole.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av papp/duk.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon med bjelker eller dekker.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 8 m².

Balkonger, terrasser og rom under balkonger : Terrasse med tilkomst fra kjøkken, oppmålt til ca 34m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn og etasjeskille er kontrollert for høydeavvik med laser.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

Flott og velholdt rekkehus med nytt bad fra 2024! Rør-i-rør. 3 soverom. Terrasse og altan. Garasjeplass m/lader.

1.etasje: Entré, gang m/trapp, bad, vaskerom, toalettrom, bod og 2 soverom

2.etasje: Stue/kjøkken og soverom

Velkommen inn! I entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Videre inn i gangen er det garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter. For ytterligere oppbevaring har boligen en innvendig bod i 1. etasje, samt en utvendig bod – perfekt for lagring.

Borettslaget har nylig gjennomgått et større rehabiliteringsprosjekt med blant annet rørfornyng. I den forbindelse ble også badet rehabilitert. Badet fremstår som moderne og lekkert, med alt nytt fra 2024. Badet inneholder baderomsinnredning med nedfelt servant, høyskap, vegghengt toalett og dusjhjørne. Boligen har også et separat toalettrom – perfekt som gjestettoalett.

I denne etasjen finner man også et praktisk og separat vaskerom. Vaskerommet er utstyrt med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Boligen har totalt 3 soverom, hvorav 2 ligger i 1. etasje. Alle soverommene er av god størrelse, med plass til seng og tilhørende møblement som nattbord og kommode.

Fra 1. etasje går turen opp til boligens 2. etasje. Stuen er romslig og gir god plass til flere sittegrupper. Det er rikelig med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater på begge sider av rommet. I 2022 ble det installert nye spotter i stuen.

Fra stuen er det utgang til en fin balkong med nydelig utsikt. Her er det plass til en mindre sittegruppe, hvor man kan nyte solrike dager med flott fjellutsikt.

Mellom stue og kjøkken er det plass til en hyggelig spisegruppe. Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass, og har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Av hvitevarer medfølger kjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og stekeovn. Benkeplate, vask og hvitevarer er fra 2023.

Fra kjøkkenet er det utgang til boligens terrasse. Her er det rikelig med plass til

utemøbler, grill og hyggelig beplantning. Her kan man nyte fine sommerdager i skjermede omgivelser. Fra terrassen er det trapp opp til gangvei.

Hovedsoverommet er også av god størrelse og kan innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Ingen forhold er gitt TG2 og TG3.

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.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har en avtale med RiksTV.

Parkering

Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Flere gjesteparkeringer på felles uteparkeringsplass. Lademuligheter for elbil.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 3353562

Radonmåling

Selger opplyser at radonmåling har vært utført i regi av borettslaget. Leiligheten var under grense for utbedring av tiltak.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gang, vaskerom og bad. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 690 000

Omkostninger kjøper

4 690 000 (Prisantydning)

1 053 747 (Andel av fellesgjeld)

5 743 747 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 745 137 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 754 037 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 756 837 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 028 940 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 115 758 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv.

Tilbud om 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

Internett/dekoder, garasjeleie, renter nedbetaling fellesgjeld, drift, vedlikehold, kommunale avgifter/eiendomsskatt, felles bygningsforsikring

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 766

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Lånet i Danske Bank er avdragsfritt til og med oktober 2026. Etter dette vil felleskostnadene øke med kr 2050,- pr måned gitt dagens betingelser i følge informasjon fra Obos.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 053 747

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

24.02.2026

Andel fellesformue

Kr 195 821

Andel fellesformue dato

31.12.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Brønnandalen Borettslag

Organisasjonsnummer

950670894

Andelsnummer

402

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Brønnandalen Borettslag med 443 andeler. Borettslaget ble grunnlagt i 1972. I borettslaget er det en Joker-butikk og fysioterapeut.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Danske Bank

Lånenr.: 85802078965

Lånetype: Serielån

Rentesats: 4,64%

Restsaldo 12 000 000,00

Innfrielsesdato: 01.10.2065

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Avdragsfrihet til og med oktober 2026

Bank: Danske Bank

Lånenr.: 8580 20 78957

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,64%

Restsaldo 22 000 000,00

Innfrielsesdato: 01.10.2065

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med oktober 2026

Bank: Danske Bank
Lånenr.: 85802078949
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,64%
Restsaldo 389 000 000,00
Innfrielsesdato: 01.10.2065
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med oktober 2026

Lånet i Danske Bank er avdragsfritt til og med oktober 2026. Etter dette vil felleskostnadene øke med kr 2050,- pr måned gitt dagens betingelser i følge informasjon fra Obos.

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

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

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Hentet fra årsresultat 2024:
Driftsinntekter: 34 919 439,-
Driftskostnader: -143 207 108,-
Driftsresultat: -108 287 669,-

Borettslaget hadde pr. 31.12.24 et negativt årsresultat på kr - 116 554 355,-. Resultatet skyldes rehabilitering.

Disponible midler pr. 31.12.24 var kr 33 371 076,-.

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

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

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 Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 274 i Bergen kommune. Andelsnr. 402 i Brønnandalen

Borettslag med orgnr. 950670894

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst fellesgjeld og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.02.1977. Tiltaket gjelder et rekkehus i betong og treverk.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1.et: Dagens bad er utvidet og deler av badet har opprinnelig vært bodareal. Det er ikke søkt om bruksendring for omgjøring av bodareal til våtrom.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.02.1977.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: 3390000

Plannavn: LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, BRØNNDALEN 1

Status: Endelig vedtatt arealplan

Dekningsgrad: 93,7 %

Reguleringsformål: Småhusbebyggelse, konsentrert bebyggelse, område for offentlig bebyggelse, område for trafikkformål, gangvei- fortau, friområde og spesialområde

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til et område for bebyggelse og anlegg.

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

Luftkvalitet - gul sone (73,9 %)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

Vei støy - gul sone (30,8 %)

Flystøy gul sone iht.T1442: 2028 og 2060 prognose (26,4 %)

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Status: Planlegging igangsatt

PlanID: 60730000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 7 MFL., FAGERDALEN

Status: Planforslag

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for at området kan bygges ut med boliger, i samsvar med kommuneplanens arealdel for Bergen.

PlanID: 64090000

Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM
TIL BERGEN VEST

Status: Planforslag

PlanID: 64550000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY
KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 71810000

Plannavn: Laksevåg. Gnr. 123, bnr. 214, 629 mfl., Storavatnet bussanlegg

Status: Planlegging igangsatt

Formålet med planarbeidet er å regulere for et nytt bussanlegg i forbindelse med at Vestland fylkeskommune planlegger samordning av bussanleggene på Mannsverk og Straume med hensyn til forventet vekst i antall busser.

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

Konferer megler.

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

Kjøpsbetingelser

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.

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 000 Grunnpakke
8 000 Oppgjørshonorar
20 000 Stor markedspakke
15 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk. (privatvisninger er gratis)
6 725 Eierskiftegebyr
4 375 Megleropplysninger fra OBOS
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
7 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

Det gis full salgsgaranti på oppdraget. Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver blir kun fakturert for foto og takst som er i oppdragsgivers eie.

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Lars Waage
Daglig leder | Partner | Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

31.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

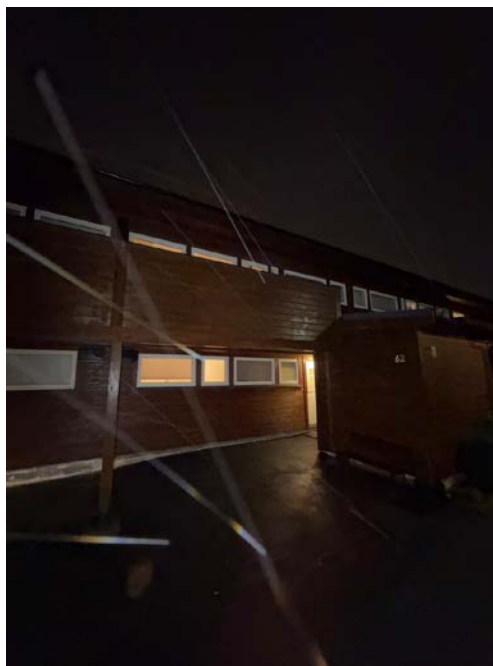
 Brønnndalen 62 , 5176 LODDEFJORD

 BERGEN kommune

 gnr. 123, bnr. 274

 Andelsnummer 402

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 21.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1163

Referansenummer: DE3549

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp/duk.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Takkonstruksjon med bjelker eller dekker.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 8 m2.
Terrasse med tilkomst fra kjøkken, oppmålt til ca 34m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og malt laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.
Gulv mot grunn og etasjeskille er kontrollert for høydeavvik med laser.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør med glass fra entre til gang i 1 etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 7.3m2
Badet er renovert i 2024
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5cm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom. RH i vegg ble målt til 50%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50.3% ved en temperatur på 20.6 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Vaskerom - 4.2m2

Vaskerommet er renovert i 2024

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10cm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad. RH i vegg ble målt til 50.3%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50.3% ved en temperatur på 20.6 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra 2012. Benkeplaten er av laminat fra 2021. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn og vannstoppssystem.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med overflater og utstyr fra 2024

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i gang, vaskerom og bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

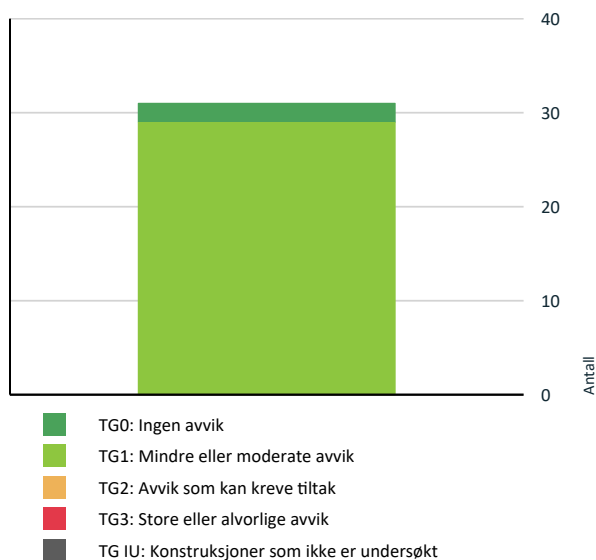
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.
Det foreligger ferdigattest datert 1977.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

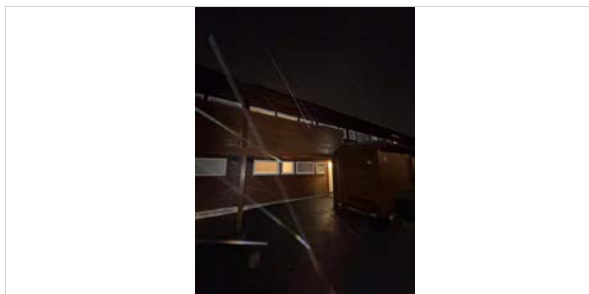
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1977

Kommentar
Kilde: ferdigattest

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av papp/duk.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med bjelker eller dekker.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

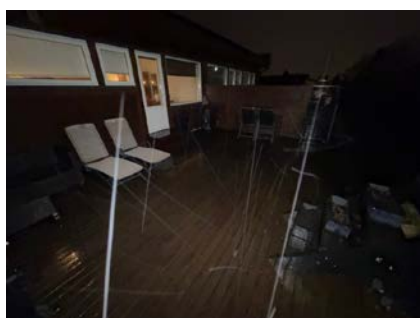
Altan med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 8 m2.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med tilkomst fra kjøkken, oppmålt til ca 34m2.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og malt laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn og etasjeskille er kontrollert for høydeavvik med laser.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

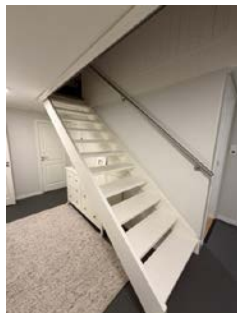


Tilstandsrapport

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør med glass fra entre til gang i 1 etasje.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD - 7.3M2

Generell

Beskrivelse

Badet er renovert i 2024

Årstall: 2024 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD - 7.3M2

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD - 7.3M2

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5cm.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD - 7.3M2

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD - 7.3M2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD - 7.3M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

1.ETASJE > BAD - 7.3M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerom. RH i veggen ble målt til 50%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50.3% ved en temperatur på 20.6 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



1.ETASJE > VASKEROM - 4.2M2

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er renovert i 2024

Årstall: 2024 Kilde: Eier



1.ETASJE > VASKEROM - 4.2M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM - 4.2M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10cm.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM - 4.2M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



1.ETASJE > VASKEROM - 4.2M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM - 4.2M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM - 4.2M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad. RH i veggen ble målt til 50.3%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 50.3% ved en temperatur på 20.6 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 49M2

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra 2012. Benkeplaten er av laminat fra 2021. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 49M2

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM - 1.3

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med overflater og utstyr fra 2024

Årstall: 2024 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler i gang, vaskerom og bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent, kursfortegnelse er datert 2014.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er uvisst om det er gjennomført radon måling.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

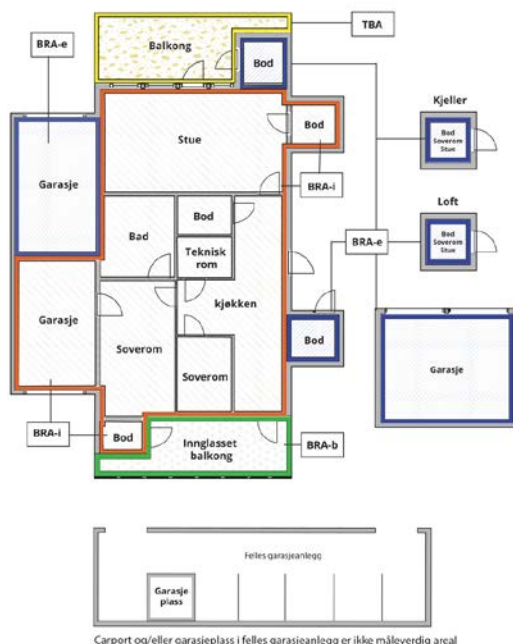
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	55	6		61	
2.Etasje	60			60	42
SUM	115	6			42
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré - 2.2m2, gang m/trapp - 15.8m2, bad - 7.3m2, vaskerom - 4.2m2, toalettrom - 1.3, bod - 3m2, soverom - 8.2m2, soverom - 10.5m2	Bod - 5.6m2	
2.Etasje	Stue/kjøkken - 49m2, soverom - 9.8m2		

Kommentar

Aralet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.
Det foreligger ferdigattest datert 1977.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se egenerklæring til selger for nærmere beskrivelse.

☒ Ja ☐ Nei

Bad, toalett og vaskerom er renovert - 2024.

Balansert ventilasjon - 2024

Diverse belysning - 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Anne-Lise Aakre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	123	274		0	87062.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brønnandalen 62

Hjemmelshaver

Brønnandalen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950670894		Obos Eiendomsforvaltning AS	Aakre Anne-Lise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

402

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Brønnandalen 62 ligger i et etablert boligområde i Loddefjord i Bergen. Området er preget av variert boligbebyggelse med en kombinasjon av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg, og har et rolig preg.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, skole og barnehage i nærområdet, samt til Vestkanten senterområde med et bredt utvalg av handel, servicetilbud og kollektivtransport. Området har gode bussforbindelser som gir enkel adkomst til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne-Lise Aakre

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Brønndalen 62

5176 LODDEFJORD

4601-123/274/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggmester Markhus

Beskrivelse av arbeidet: I regi av Brønnødalens Borettslag er badet helt nytt, helt fra grunnen av. Nye rør, varmekabler, fliser, innredning og lys. Vaskerom delvis nytt. Nye rør, fliser, varmekabler og varmtvannsbereder og lys. WC rom delvis nytt. Nye fliser, innredning og lys. Det er installert rør i rør.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

se dokumentasjon fra Byggmester Markhus

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Fikk liten lekkasje rundt pipe, for mange år siden. Borettslaget bestilte blikkenslager og pipen er kledd inn. Aldri vært lekkasje siden. Husker ikke helt årstall

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: I regi Borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Fikk liten lekkasje rundt pipe, for mange år siden. Borettslaget bestilte blikkenslager og pipen er kledd inn. Aldri vært lekkasje siden. Husker ikke helt årstall

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggmester Markhus

Beskrivelse av arbeidet: Det har vært et stort og omfattende rørprosjekt i 2024 i Borettslaget. Det meste av rør er byttet

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bergen luftteknikk

Beskrivelse av arbeidet: I regi Brønndalen borettslag så er det installert balansert ventilasjon i leiligheten, utført av Bergen Luftteknikk

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektro-Miljø As

Beskrivelse av arbeidet: Nye spotter i stue, nye plafonder på soverom oppe, stue og kjøkken. Ny hengelampe i stue, pendellamper over kjøkkenbenk og armatur under overskap. Nye dimmere og brytere

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

BRØNNDALEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER FOR LAVBLOKKER OG HØYBLOKKEN

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

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

1. Tøy må ikke henges til tørk i høyde over altanrekkverket. For tørking av klær på terrassen, kan en benytte tørkestativ (ca. 1 m). Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper og sengetøy på terrassen, i trappeoppganger eller igjennom vinduer. Lufting av sengetøy er kun tillatt på terrassen under rekkverk høyde. Det er heller ikke tillatt å bruke terrassen som lagringsplass.
2. Beboerne må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg o.l. må kun benyttes hensynsfullt og avdempet. Etter kl. 22.00 skal det være ro, så vel ute og inne. Lek i oppganger og fellesganger er ikke tillatt. Boring og banking skal ikke foregå etter kl. 21.00 på hverdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager. Banking og boring på helligdager og søndager er ikke tillatt. (1 mai og 17. mai eks).
3. Ytterdørene i blokkene skal til enhver tid være lukket
4. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut i felles ganger, da matlukt og dårlig lukt kan sjenere nabo beboerne.
5. Grilling med elektrisk grill og gassgrill tillatt. Det er ikke lov å grille med kullgrill eller engangsgriller. (mer info om grilling på borettslagets hjemmeside)
6. Sykler, kjelker/akebrett, ski utstyr og barnevogner skal ikke 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 garasjeplass. Hver beboer er ansvarlig for orden og renhold av den tildelte plass. (Jfr. ”Regler for parkering” og ”Regler for bruk og fremleie av garasjeplass 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 Brønnandalen 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 (enkelpersoner) 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 Brønnødalens borettslag før videre saksbehandling og oppføring.

Søkeren/andelseieren må legge ved dokumentasjon at tiltaket tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikkerhet og byggetekniske krav.
Søkeren/andelseieren dekker selv alle saksbehandlingskostnader og andre kostnader.

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

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

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

Andelseier har selv vedlikeholdsplikten for bygget.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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 unødige ulemper 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

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 2025

Innkalling

S.nr. 6134

BRØNNDALEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BRØNNDALEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BRØNNDALEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret forslår André Teigen til å lede møte.

Forslag til vedtak

André Teigen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en 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

Fører av protokoll og protokollvitner velges på møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 6134 Brønnandalen BRL - Årsrapport 2024.pdf

2. 6134 Brønnandalen BRL - Årsregnskap 2024.pdf

3. 6134 Brønnandalen Borettslag Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Vi viser til vedlegg fra Bank Advisor.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vi ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honorar.

Vedlegg

4. 250509 Dugnadsbasert til profesjonelt styre.pdf

Sak 7

Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Forslag fremmet av:

Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Dette er en sak mellom andelseier og Markus.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 8

Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

6. 320- forslag om endring av garasjeregler.pdf

Sak 9

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419

Forslag fremmet av:

Frode Fauskanger L-419

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

Boden som er søkt om er på felles eiet tomt der andelseier har særbruksrett.

Vedlikeholdet av bodene er andelseier sitt ansvar.

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

8. 419- Søknad om bor i atriumshagen.pdf

Sak 10

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423

Forslag fremmet av:

L-423

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

Forslag til vedtak

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423 godkjennes

Vedlegg

9. 423-Søknad om bod..pdf

Sak 11

Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Oppstart av fasadevedlikehold vil bli etter fellesferien.

Forslag til vedtak

Dette er en informasjonssak. Styret har et vedlikeholdsansvar.

Vedlegg

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

11. Brønn dalen BL Fasade VEST.pdf

12. Brønn dalen BL Fasade ØST 2.pdf

13. Brønn dalen BL Fasade ØSTVEST.pdf

14. Brønn dalen BL Fasade ØST 1.pdf

Sak 12

Driftsbygget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har tatt opp saken om driftsbygg tidligere.

Styret i Brønn dalen borettslag viser til generalforsamlingsvedtak sak 4-i ekstra ordinær generalforsamling

2021. Der det ble godkjent driftsbygg.

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

Totale kostnader for driftsbygget 2 968 641,-

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

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

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

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

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

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

Forslaget ble nedstemt.

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Driftsbygning ferdigstilles som beskrevet i saken.

Vedlegg

15. Notat - Kalkyle Driftsbygg.pdf

16. Kalkyle driftsbygg med grendahus-rev2.pdf

17. Brønn dalen BL - driftsbygg Plantegning.pdf

Sak 13

ANEO. [Informasjon sak]

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Informasjon til årsmøtet – Status for ladesaken (Aneo)

Bakgrunn og utvikling:

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

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

Felles innsats og fremdrift:

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

Gjennom Ladegruppen har vi:

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

Tre mulige veier videre:

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret jobber videre med bedre vilkår for borettslaget.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Børge Hansen
- Frode Liseth

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Astrid Dalland
- Ørjan Raknes Forthun
- Rune Sandland

Vedlegg

1. valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ingrid Bull Skarvatun

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Børge Hansen
-

Sak 16

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på møte
 - Velges på møte
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ingrid Bull Skarvatun

Brønnandalen 96

Varadelegert

Børge Hansen

Brønnandalen 74

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@bronnandalen.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.

Generelle opplysninger om Brønnandalen Borettslag

Borettslaget består av 442 andelsleiligheter. 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. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

I 2024 har styret gjennomført følgende møter:

- 17 styremøter – Det viktigste som har vært tema på styremøtene har vært rørprosjektet som vi har arbeidet med og oppfølgingen av dette, pluss oppfølging av alle utbetalinger til prosjektet. Prosjektet ble ferdigstilt 25.11.24, i tråd med framdriftsplanen. Etter dette har det vært fokus på feil og mangler og at disse ble utbedret.
- I tillegg har styret holdt 100 møter som gjelder rørprosjektet og 23 møter som gjelder driften av borettslaget, til sammen 140 møter. Også i år har vi holdt 4 informasjonsmøter for de hovedtillitsvalgte. Det er også holdt flere møter med fast leverandører.
- Rørprosjektet og utskifting av alle bad har vært hovedarbeidet i borettslaget.
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd). Vi har samme avtale som i fjor når det gjelder vaktmesterordningen. Vi har skiftet renholder i 2024 da vi fikk litt klager på de som vasket tidligere. Vi har også fortsatt avtalen med OBOS OpenNet da de ga oss et rimeligere tilbud enn det vi hadde tidligere,
- Vi har vært i dialog med Olsvikstallen borettslag som skal starte med rørfornyning.
Vi har delt våre positive erfaringer med dem og gitt råd om hva de må passe på.
Vi har ikke mottatt noen nabovarslinger dette året.
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året R2, er at vi måtte skifte ut vanninntaket for rekkehusfeltet.
- Miljøgruppen har også i år vært ansvarlig for de fleste sosiale arrangementer i borettslaget. Styret arrangerte en middag for ledelsen i prosjektet, for både lederne i Markhus og lederne av underentreprenørene + Hele styret og våre
- kontrollører i prosjektet.

Fremtidige planer:

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Større vedlikehold

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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 2025 er 4%.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på økt felleskostnader for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

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

KORTSIKTIG GJELD

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

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		146 604 146	132 971 819
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	25	523 596 100	523 596 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2025

Styret i Brønnandalen Borettslag

Ingrid Bull Skarvatun /S/

Børge Hansen /S/

Olav Houm Otterdal /S/

Eva Vibeke Rosenberg /S/

Harald Rutle /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -118 855 604

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

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -124 217 908

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1978

Gnr.123/bnr.274 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Infotech AS Web hotel prosjekt og Hindeness Bygg	362 296
Prosjektledelse - Rambøll Norge AS	5 687 122
Bankadviser AS	557 313
Konsulettjenester - Artik AS	2 842 125
HMS - Eriksen AS	136 124
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	151 070
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	11 204 785
GEFO Rørservice AS	14 766
Advokatfirmaet Magnus Legal AS	37 500
Hovedentreprenør - Byggmester Markhus AS	207 656 829
Endringsarbeid - Byggmester Marhus AS	13 439 274
Byggmester Markhus - Brakkerigg	353 022
Østensen eiff	608 519
Vitek Miljø AS	267 001
Elektronikk - Kjell Hansen AS	128 476
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	2 013 031
Byggvask - Ekogen Renhold AS	15 625
OBOS Eiendomsforvaltning	32 010
Kostnadsføring prosjekt	-245 506 885
SUM REHABILITERING	1

REHABILITERING II

Henning Larsen Architects AS	8 313
Byggmester Hindenes AS	96 355
Brannteknisk - Sweco	61 250
Prosjektledelse - Rambøll Norge AS	760 136
Eriksen HMS	67 842
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	7 100
GEFO Rørservice AS	56 250
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	1 911 395
SUM REHABILITERING II	2 968 641

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

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

Avskrevet i år	-5 841	1 947
Garasjeanlegg		
Kostpris	408 641	408 641
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	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	-32 483	
Avskrevet i år	-13 921	23 202
Porttelefon Brønnandalen 78		
Tilgang 2021	61 529	
Avskrevet tidligere	-32 816	
Avskrevet i år	-12 306	16 408
Strømaskin		
Tilgang 2024	63 125	
Avskrevet i år	0	63 125
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 416 244
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-391 651

NOTE: 17

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

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

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

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

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

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

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Den Danske Bank

Lånet er et serielån med flytende rente.

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

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

Den Danske Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2023	-122 149 780	
Økning i år	-139 707 837	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-261 857 616
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-359 857 616

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 23

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-189 384
Skyldig arbeidsgiveravgift	-121 558
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-310 942

NOTE: 24

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-233 202
Purregebyr	-245
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-233 447

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 885 100
Pantelån	359 857 616
TOTALT	381 742 716

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

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

Resultatregnskap pr 31.12.2024
6134 - BRØNNDALEN BORETTSLAG

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

Til generalforsamlingen i Brønnandalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 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 09.05.2025

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Styrets arbeid - Styrets honorar

Dugnadbasert til profesjonelt styre

Profesjonell saksbehandling øker

Profesjonelt - styrets honorar står stille



Profesjonsbeskrivelse:

Sverdier for over en milliard kroner og er økende for hver dag som går. Litteringsprosjekter.

3 av vedlikeholdslån for å holde utgiftene nede.

Åre kontraktsmotparter forventer og krever profesjonalitet i alt vi foretar oss.

I krav blir iverksatt og må gjennomføres.

D mange ulike prosjekter som kan beløpe seg fra noen hundrede tusen kroner til hundredevis av millioner kroner. Gå så være parat til å være tilgjengelig for beboerhenvendelser.

Iden å strekke til for miljøskapende tiltak.

G har utviklet seg fra «dugnadsbasert til profesjonelt». Er ettermiddag og kveldstid.

Sette av betydelig tid innenfor normal arbeidstid da de fleste møter foregår på dagtid.

Profesjonelt totalt 971 timeverk for tillitsvalgte i borettslaget

Isolert sett er loggført 900 timer - ordinære styremøter er loggført med 44 timer - tillitsvalgte møter er loggført med 27 timer. Orde kr 582 000,- tilsvarende kr 1 314,-

styrehonorar

redet



2024 for Brønnødalens Borettslag utgjorde samlet sett kr 1 314 kr pr. enhet pr år.

2024 viser at totalhonoraret i norske boligselskaper ligger mellom 1 100 – 2 500 kr pr. boenhet pr år
dismengde og tidsbruk; 10 % ligger over 3 100 kr.

boligselskaper

(april 2025, Huseierforeningen Vestland) oppgir 1 500 – 2 500 kr pr. enhet pr år som typisk intervall.

Personell saksbehandling øker

Personelt - styrets honorar står stille



Det er nesten umulig å få rekruttert kvalifisert kompetanse til å ta på seg styreverv i borettslaget.

Det er i tillegg og god innsats i sitt forsøk på å få rekruttert inn nye kvalifiserte medlemmer til styret med relevant kompetanse. Valgkomiteen meddeler at det er få ressurser med ønsket profil, erfaring og kompetanse.

Ansatt styre er avgjørende for forsvarlig drift av våre felles verdier både på kort og lengre sikt.

Ikke i forhold til det ansvar som styrets medlemmer har overfor både andelshaverne eller borettslagets kontraktpartnere.

Samsvarer heller ikke i forhold til den arbeidsmengden som ligger i det å forvalte et borettslag som dette.

Står fremfor flere og krevende prosesser som vil materialisere seg de neste 5-10 årene og som vil kreve en solid innsats fra fremtidens styre.

Profesjonell saksbehandling øker

Profesjonelt - styrets honorar står stille



Brønnødalens borettslags forpliktelser er det tross alt dine verdier styret skal forvalte - derfor er det avgjørende å ha kvalifiserte styremedlemmer.

Medlemmen med valgkomiteen er (om mulig) å klare motivere riktig og viktig kompetanse til styret som:

- har vært med å tre inn i styret

- kan stille krav som

- er nødvendig/kreves

engde og tidsbruk er står ikke i forhold til den godtgjørelse som i dag ytes.

edtak modell



boenhet justeres til 2 200 kr pr boenhet (*tilsvarende måned økning pr boenhet på 74 kr*) fra regnskapsåret 2025.

reguleres årlig etter KPI (SSB) for å unngå årlig diskusjon.

ett hvert 3. år eller ved vesentlige oppgaveskifter.

BRØNDALEN BORETTSLAG



Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Forslag til generalforsamlingen 2025.

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslagsstiller: Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

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

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

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

Med vennlig hilsen, Ole Bård Berg L320

Ole Bård Berg, eier

Leilighetsnr. 320 - Andelsnr. 320 - H0704

Brønnåsen 74

454 17 194

ole.baard.berg@gmail.com

SØKNADSSKJEMA

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

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

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

Dato: ____31.3.2025____

____Frode Fauskanger____
Andelseiers signatur

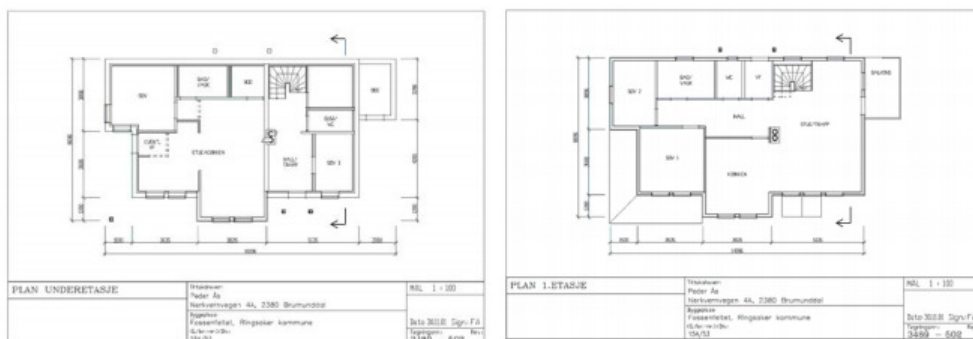
Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønnaldalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.2

419-Utkast søknad og vedlegg til søknad.pdf

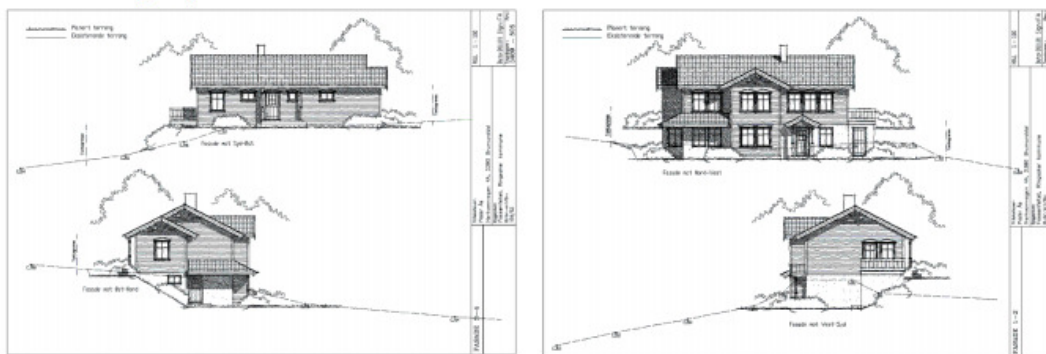
VEILEDNINGSSKRIV TIL ANDELSEIER

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

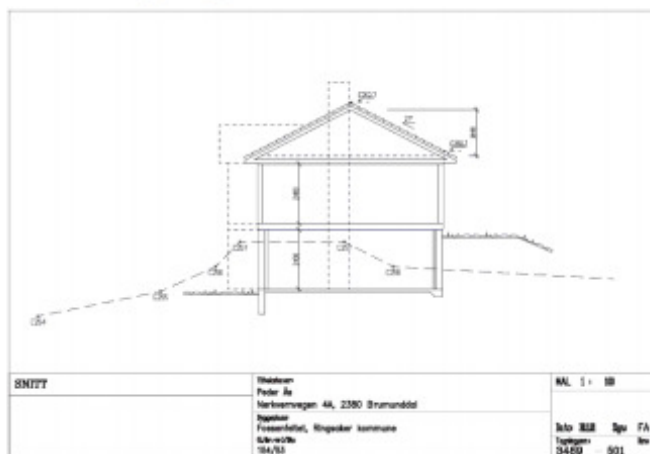
Eksempel på plantegninger:



Eksempler på fasadetegninger:



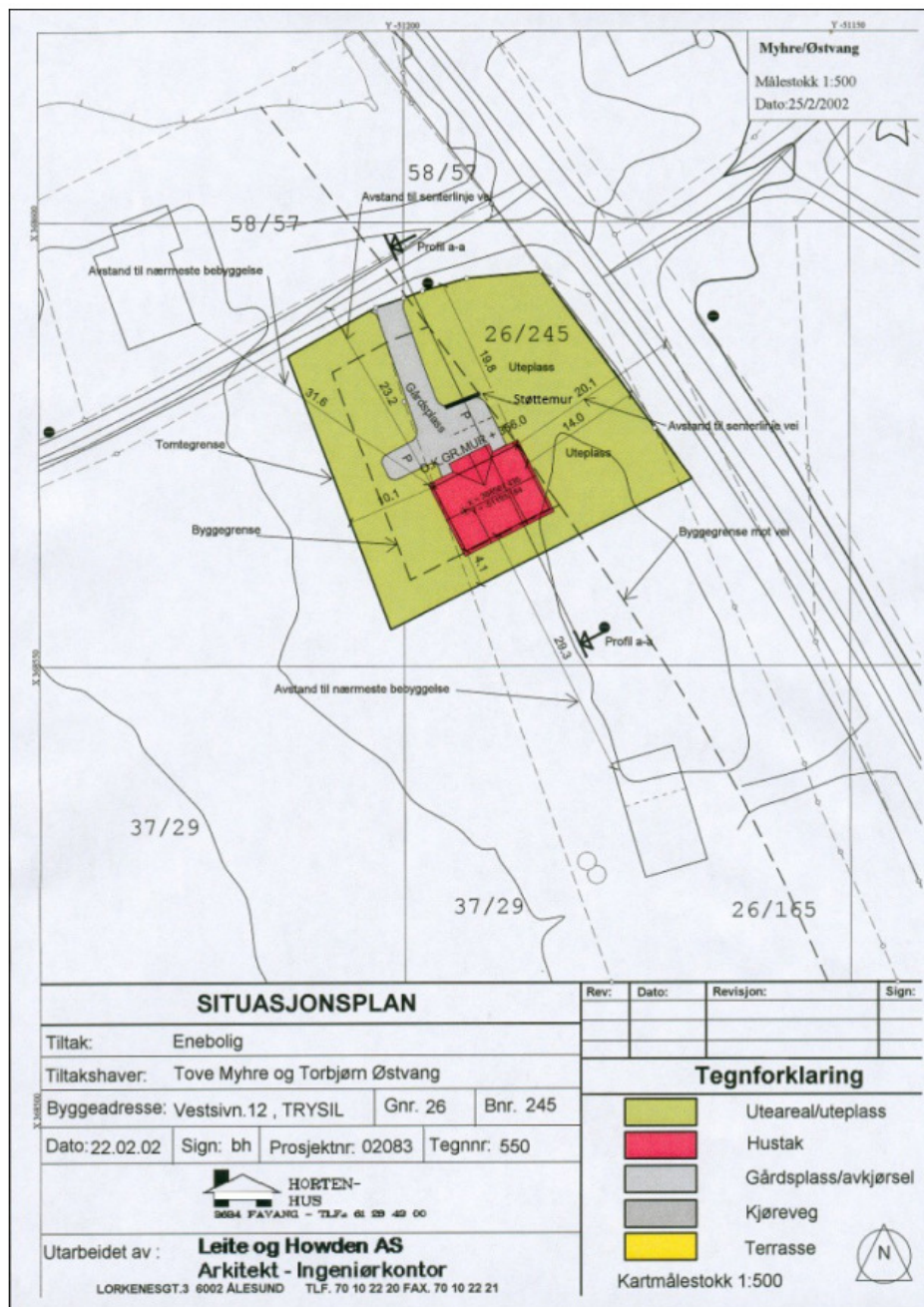
Eksempel på snittegning:



Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønnøysund borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
 Vedlegg 7
 Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX. 419-Utkast søknad og vedlegg til søknad.pdf

Eksempel på situasjonskart og innhold:

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



Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønnødalens borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no.
 Vedlegg 7
 Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.2
 419-Utkast søknad og vedlegg til søknad.pdf

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

Jeg har planer om å:

☐ Bygge tilbygg ☐ Rive tilbygg ☐ Bruksendring

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

Beskrivelse av hva som jeg skal gjøre:

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

Adresse:	Gårdsnr:	Bruksnr:
Postnr./sted:	Festnr:	Seksjonsnr:
Kommune:		

Plan(er) som gjelder for eiendommen:

☐ Kommuneplanen ☐ Reguleringsplan ☐ Andre plan(er)

Navn/nummer på planen(e):

☐ Jeg trenger ikke dispensasjon eller andre tillatelser

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

Jeg har lagt ved:

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

Andre vedlegg (f. eks søknad om dispensasjon):

Som nabo har du rett til å komme med merknader innen 14 dager

Om du ikke har merknader er det til stor hjelp om du gir meg beskjed, så slipper jeg å vente 14 dager.

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

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

Hilsen

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

Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønnådalens borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
Vedlegg 7
For spørsmålene kan også leveres i vår postkasse XXX. 49-xxx72
419-Utkast søknad og vedlegg til søknad.pdf

Eksempel på kvittering for nabovarsel som er levert personlig

 **Fylles ut av deg som nabovarsler**

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

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

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester:

Eier/fester:

Naboens eiendom:

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

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

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

Dato: Underskrift:

Dato: Underskrift:

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

Dato: Underskrift:

Dato: Underskrift:

Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønnaldalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX. 49-xxx/72 419-Utkast søknad og vedlegg til søknad.pdf

Brøndalen borettslag,
Brøndalsåsen 5,
5176 Loddefjord.

Søknad om godkjenning av utvendig bod.

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

Boden ble i sin oppført etter godkjenning av borettslaget.

Vedlegger fasadetegning og plantegning.

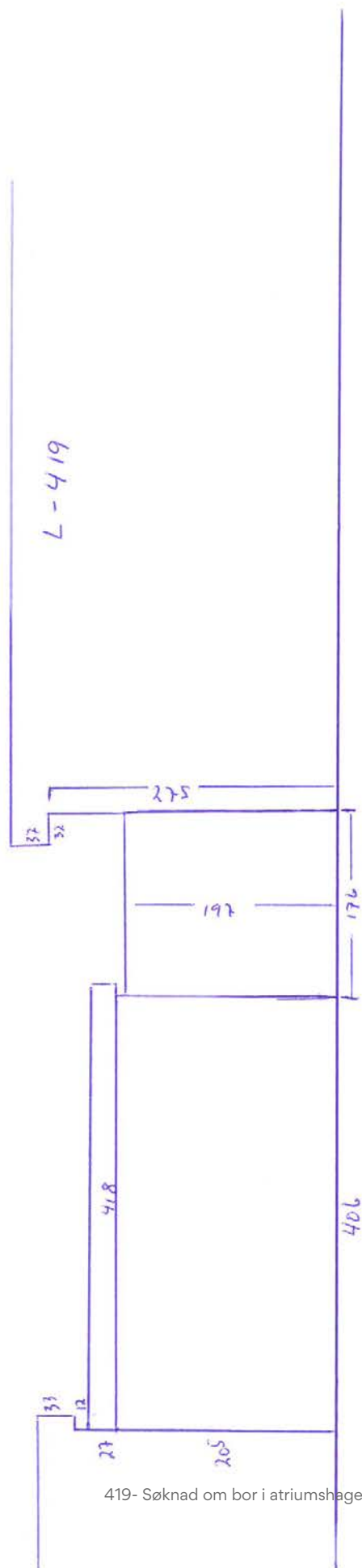
Med vennlig hilsen



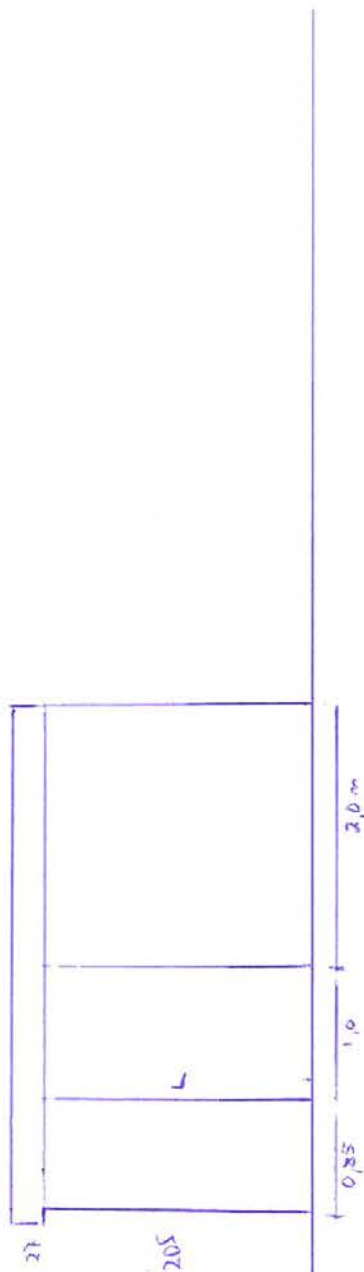
Frøde Fauskanger

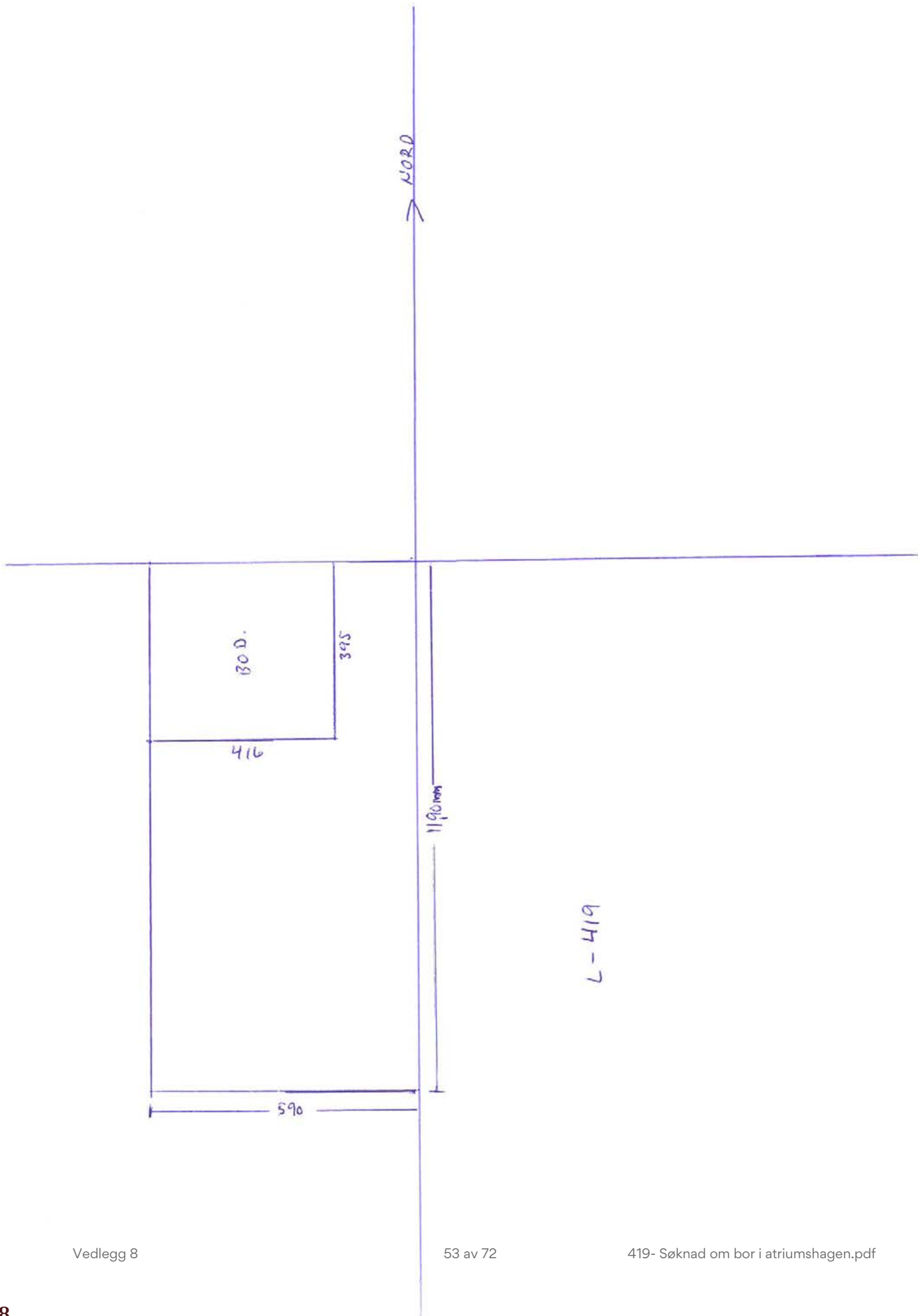
Brøndalen 101.

FASADE FRA SØR MOT NORD. 1:50



FASADE ØST MOT VEST. 1:50





TIL STYRET

BYGGESØKNAD

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

Boden står i hagen.

Mvh

Mariann Terwinlt

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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



03.03.2025 17:16:18 AR668664608

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Brønnandalen 85, Bergen, 5176 LODDEFJORD

Kommune: 4601

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

Eier: Brønnandalen Borettslag

Vi varsler herved om

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

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av bruk: Bod i hagen

Beskrivelse av hva nabovarslet gjelder

Bod i hagen

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Bebyggelsesplan

Navn på plan: Bod

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

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

Merknader til byggeplanene sendes til

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

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

Nabovarselet er signert av

MARIANN TERWINDT på vegne av TERWINDT MARIANN

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

Filvedlegg:

00206B0D9342250303165953.pdf

TERWMARPOD.pdf

TERWMARPOD.pdf

TERWMARPOD.pdf

TERWMARPOD.pdf



Kvittering for nabovarsel

Søker: TERWINDT MARIANN

Altinnreferanse: AR668664608

Eiendom/byggested

Adresse: Brønnåsen 85, Bergen, 5176 LODDEFJORD

Kommune: 4601

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

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:

Nabovarsel
Situasjonsplan
TegningNyFasade
TegningNyttSnitt
TegningEksisterendeSnitt
TegningEksisterendeFasade

Filnavn:

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

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: KINLAND PROPERTY I AS

Adresse:

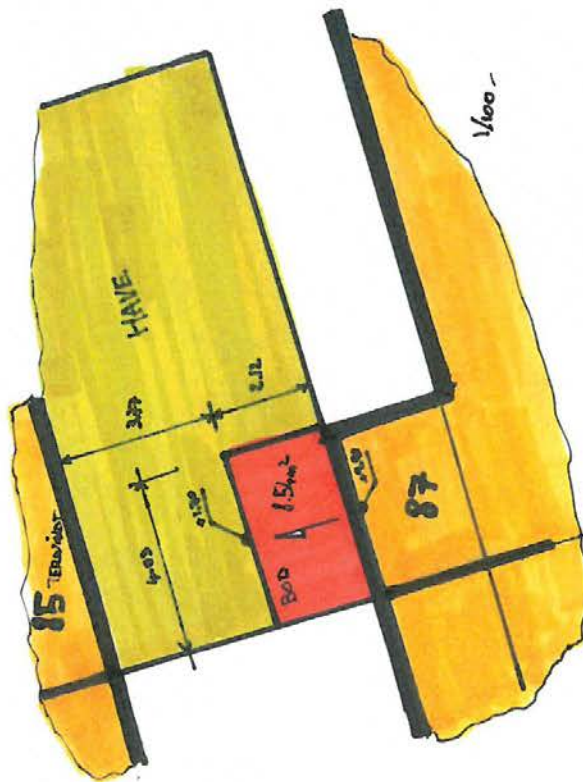
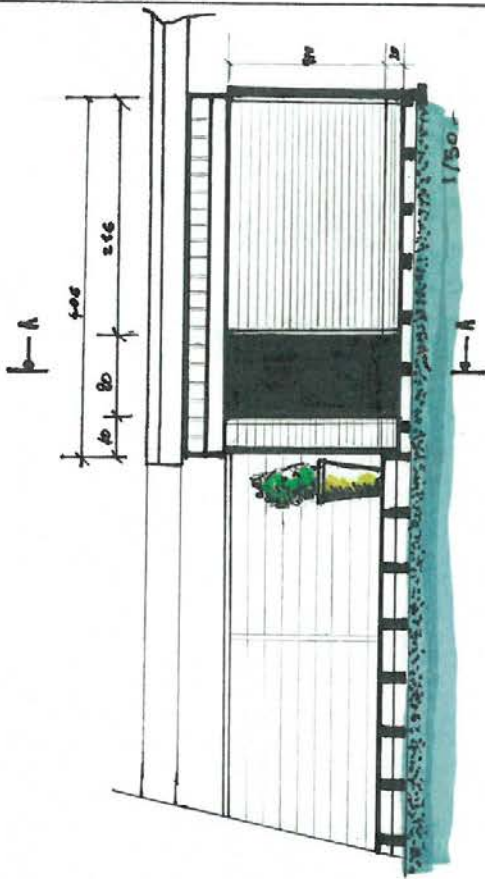
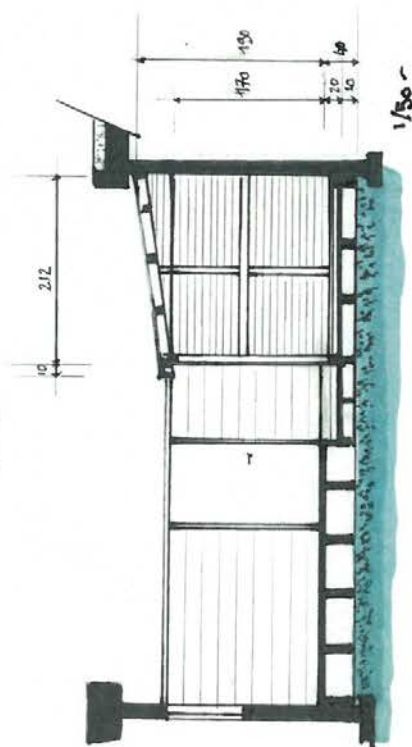
Brønnåsen 19, 5176 LODDEFJORD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
123	288	0	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 03.03.2025 17:20:14

A-A



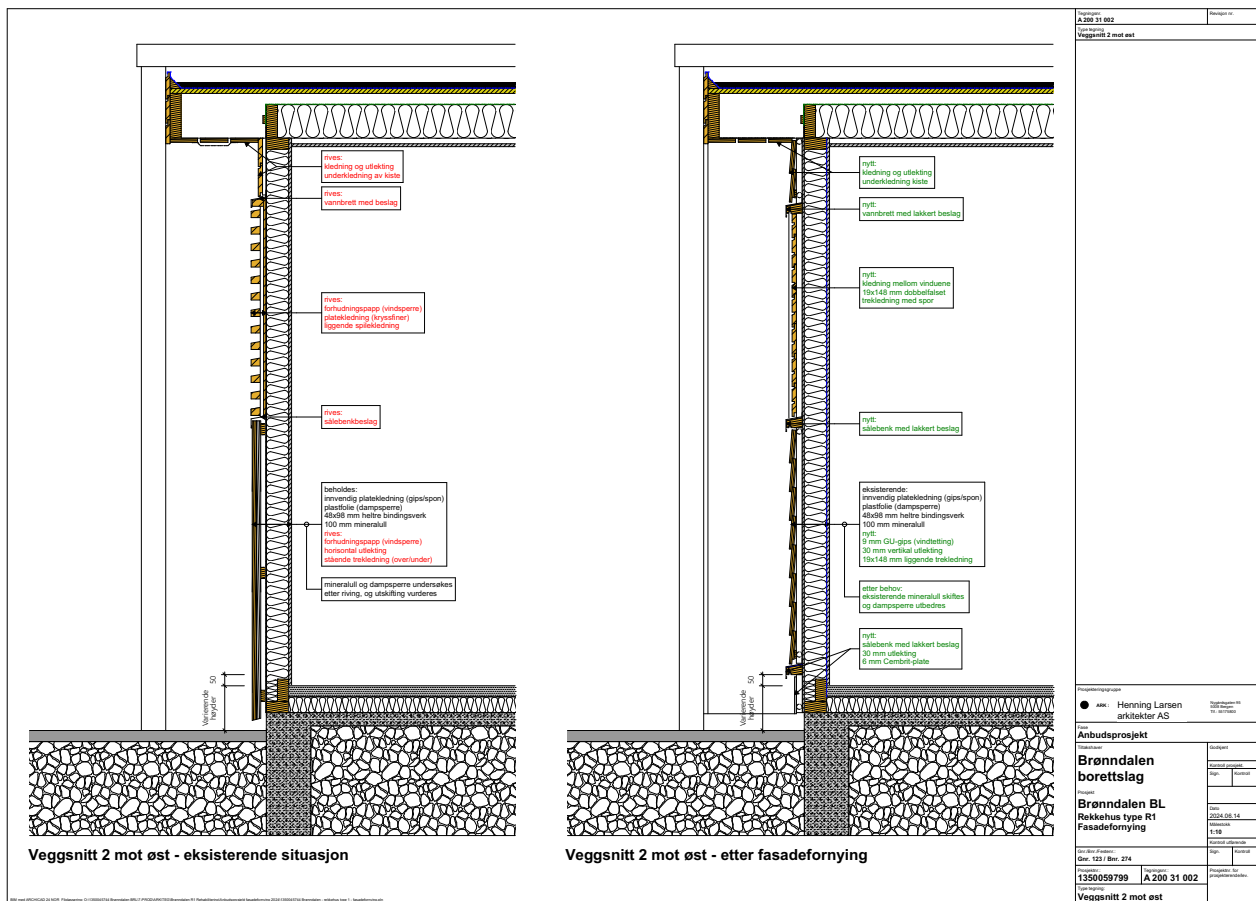
TERWINDT MARIANN

Nº85

BOD / HAVE 1/50

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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.



Notat

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

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

Dato: 26.09.2024

Kalkyle nytt driftsbygg – september 2027

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

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

Rambøll
 Nygårdsgaten 95,
 5008 Bergen

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

Merknader:

Konto 21 Grunn og fundamenter.

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

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

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

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

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

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

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

Begrepsforklaring fra NS3453:

Kostnadselementer og summeringsnivåer for byggeprosjekt:

Entreprenørkostnad:

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

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

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

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

Byggherrekostnad:

Byggekostnad (sum konto 01 - 08).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prisregulering (konto 13). Eventuelle prisreguleringer i byggeprosjektet.

Vedlegg:

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

Brønnndalen BL_ grovkalkyle lager/kontor/selskapslokale (Multibyget)

Dato: 2024.09.26

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

Konto		delsum	summering	Info
1	Rigg & Drift		1 189 115	15% av entreprisekost
2	Bygg		4 746 572	
21	Grunn og fundamenter	479 000		Masseutskifting ikke medregnet.
22	Bærende konstruksjoner	100 000		
23	Yttervegger	1 367 965		Innkjøpte vinduer medregnet
24	Innervegger	549 500		
25	Dekker	646 600		
26	Yttertak	582 000		
27	Fast innredning	100 000		Kjøkken og garderober
28	Trapper, balkonger	490 000		
29	Andre bygningsmessige deler	431 507		
3	VVS - sanitær/varme/luft		951 510	m²-priser pr. bygningskategori
31	Sanitær	124110		
32	Varme	275800		
33	Luftbehandling	551600		
4	EL		817 550	m²-priser pr. bygningskategori
5	Tele		472 800	m²-priser pr. bygningskategori
6	Andre kostnader		300 000	Løfteplattform
7	Utendørs		639 000	Utebod, amfi og murer
72	Utendørs konstruksjoner	639000		
	Sum entreprisekostnader	9 116 546		Sum konto 1 til 7
8	Generelle kostnader		1 585 486	20% av entreprisekost. Se merknader
9	Spesielle kostnader		0	Vurderes av byggherre
10	Mva		2 675 508	
11	Forv.till.		1 337 754	10% av entreprisekost
	Sum grovkalkyle prosjektkostnad		14 715 295	
12	Usikkerhet		0	Vurderes av byggherre
13	Prisregulering		0	Ikke vurdert, tidsavhengig.

Innstilling fra valgkomiteen 2025

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

Valg av nytt styret

Valgkomiteen har kommet til følgende innstilling:

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

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

Begrunnelsen fra valgkomiteen er bakgrunn- kompetanse-forståelse- interesse

Frode Liseth: Alder: 66 år

Flyttet inn i BBL oktober 2024

Av erfaring kan nevnes:

Byggmester og har vært selvstendig næringsdrivende innen bygg.

Har jobbet 30 år i Stor Bergen, og gjennom denne jobben vært med i styret til Jebsen i Christies gate og Åsegarden drift samt diverse borettslag styres.

Har også erfaring inne forsikringsbransjen.

Han har erfaring fra våtromsnormen og var med å implementere denne i borettslagene.

Ørjan Raknes Forthun: Alder: 56 år

Han har bodd i borettslaget i 10 år.

Han er kommunedirektør i Askøy kommune og har 20 års erfaring som kommunedirektør (tidligere rådmann).

Han er siviløkonom fra NHH. Han har leder, økonomisk-, juridisk- og kommunikasjonskompetanse.

Han har erfaring fra strategi- og utviklingsarbeid, prosjektledelse mot investerings- og utviklingsprosjekter.

Rune Sandland: Alder: 61 år

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

Astrid Dalland: Alder: 39 år

Hun har bodd i BBL i 5 år.

Hun har en bachelor i historie fra UiB.

Hun har utdannelse som medisinsk sekretær.

Hun jobber på Meny på Oasen senter.

Valg av utsending til OBOS generalforsamling

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

Per Michal Blytt
Per Michal Blytt

Bente F. Vinje
Bente Fasting Vinje

Johan Fredrik Garmann
Johan Fredrik Garmann

Tone Helland Bjørøy
Tone Helland Bjørøy

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.05.25

Selskapsnummer: 6134 Selskapsnavn: BRØNNDALEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BRØNNDALEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950670894

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 91

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 24

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret forslår André Teigen til å lede møte.

Forslag til vedtak:

André Teigen

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

67 stemmer + 24 fullmakter= 91 stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Protokollfører og protokollvitner:

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

Velges 2 stk. til tellekorps.

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

Forslag til vedtak:

Fører av protokoll, protokollvitner og tellekorps velges på møte.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vi viser til vedlegg fra Bank Advisor.

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Vi ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honorar.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag 1600,- KPI

✓ Forslaget ble vedtatt

7. Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Fremmet av: Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

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

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

Styrets innstilling

Dette er en sak mellom andelseier og Markhus.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

8. Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.

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

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

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

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

Fremmet av: Frode Fauskanger L-419

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

Fremmet av: L-423

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

Forslag til vedtak:

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423 godkjennes

✓ Vedtatt.

11. Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]

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

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

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

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

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

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

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

Oppstart av fasadevedlikehold vil bli etter fellesferien.

Forslag til vedtak:

Dette er en informasjonssak. Styret har et vedlikeholdsansvar.

✓ Vedtatt.

12. Driftsbygget

Styret har tatt opp saken om driftsbygg tidligere.

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

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

Totale kostnader for driftsbygget 2 968 641,-

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

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

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

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

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

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

Forslaget ble nedstemt.

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Driftsbygning ferdigstilles som beskrevet i saken.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

 Forslaget ble vedtatt

13. ANEO. [Informasjon sak]

Informasjon til årsmøtet – Status for ladesaken (Aneo)

Bakgrunn og utvikling:

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

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

Felles innsats og fremdrift:

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

Gjennom Ladegruppen har vi:

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

Tre mulige veier videre:

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Styret jobber videre med bedre vilkår for borettslaget.

 Vedtatt.

14. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Børge Hansen

Frode Liseth

Følgende stilte til valg:

Børge Hansen

Frode Liseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Astrid Dalland

Ørjan Raknes Forthun

Rune Sandland

Følgende stilte til valg:

Astrid Dalland

Ørjan Raknes Forthun

Rune Sandland

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Bull Skarvatun

Følgende stilte til valg:

Ingrid Bull Skarvatun

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Børge Hansen

Følgende stilte til valg:

Børge Hansen

16. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tone H Bjørøy

Per Michal Blytt

Johan Fredrik Garmann
Bjørn Johannesen

Følgende stilte til valg:

Tone H Bjørøy

Per Michal Blytt

Johan Fredrik Garmann

Bjørn Johannesen

Signering av protokoll:

Møteleder: André Teigen /S/

Protokollfører: Ketil Jacobsen /S/

Protokollvitne: Rolf Hardig /S/

Protokollvitne: Lindis Haavik /S/

Nabolagsprofil

Brønnandalen 62 - Nabolaget Brønnandalen - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brønnandalen Linje 24, 40	7 min 0.5 km
Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 10.1 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 485 elever, 31 klasser	11 min 0.8 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 168 elever, 17 klasser	25 min 1.8 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 608 elever, 44 klasser	5 min 2.3 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	25 min 1.8 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	6 min 2.4 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	8 min 5.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

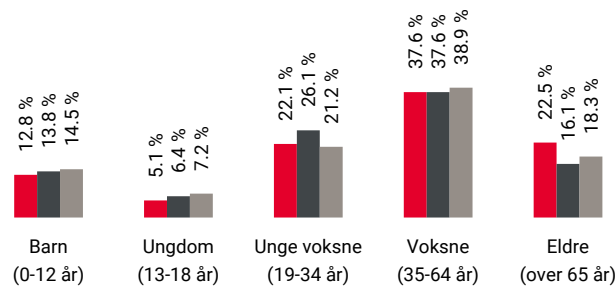
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kjøkkelvik barnehage (1-5 år) 80 barn	10 min 0.8 km
Kidsa Brønnandalen (0-5 år) 47 barn	11 min 0.8 km
Grøntulien barnehage (1-5 år) 43 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Joker Brønnandalen Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km
Rema 1000 Kjøkkelvik PostNord	23 min 1.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



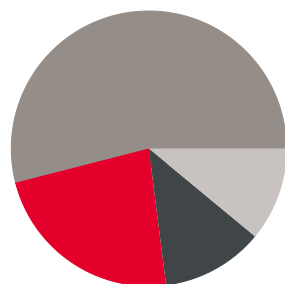
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽	Brønnandalen/Olsvikskjenet balløkke Ballspill	7 min 🚶 0.5 km
⚽	Brønnandalen Ballbinge/basketfelt Ballspill	11 min 🚶 0.8 km
🚴	In Shape	16 min 🚶
🚴	SATS Vestkanten	25 min 🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Vestkanten Storsenter

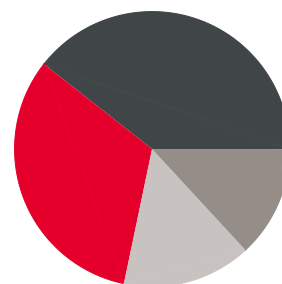
25 min 🚶



Boots apotek Loddefjord

25 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
39% 6-12 år
13% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



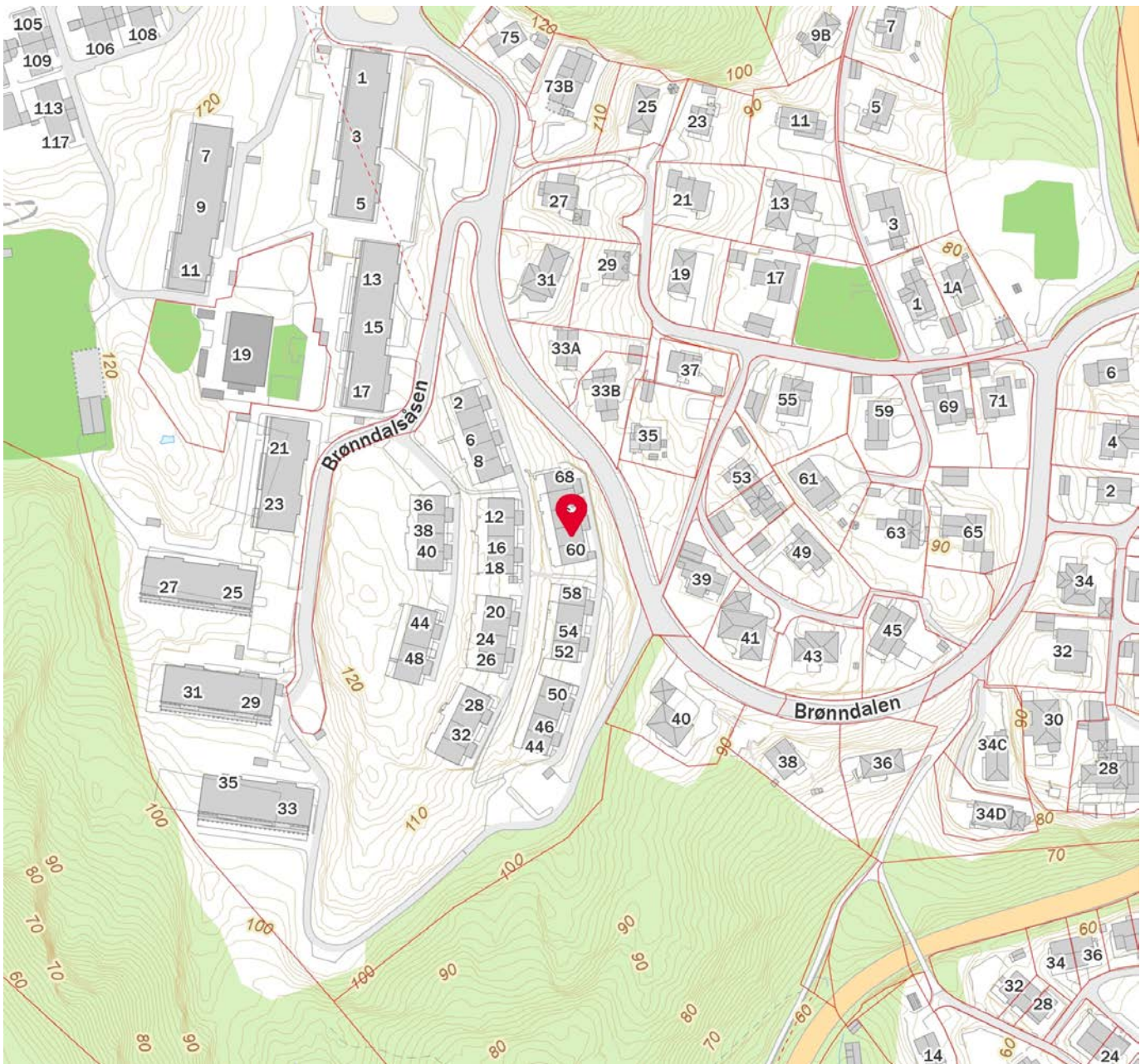
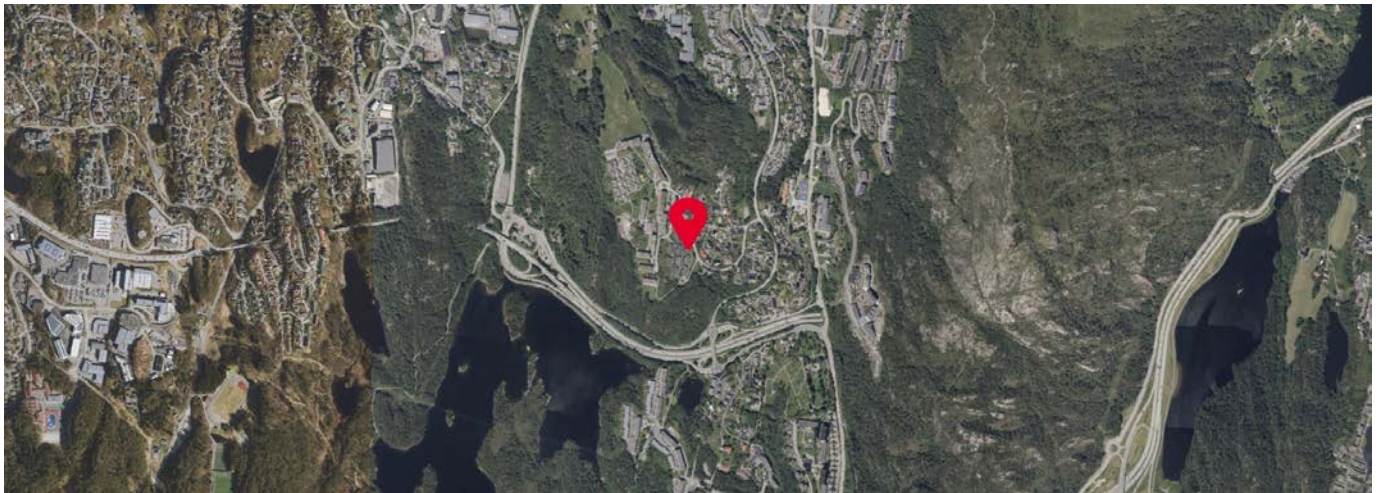
0%

48%

Brønnandalen
Bergen
Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr. <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Brønn dalen 62
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 viderefremidlet 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