



aktiv.

Bjørndalsskogen 123, 5170 BJØRNDALSTRÆ

**Lys & praktisk 2-roms leil. med
solrik balkong på 14,2 m². V.vann
inkl. Garasjeplass m/elbil-lader.
Kort vei til "alt"!**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 196 036,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 587 386,-
Felleskostn.: Kr 5 766,-
Selger: Kristian Bakke Martinussen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 53/56 kvm
Tomtstr.: 141724 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 122, bnr. 337
Andelsnr.: 187
Oppdragsnr.: 1505250151

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Bjørndalsskogen 123.

En lys og moderne 2-roms leilighet med vestvendt balkong og flott utsikt! Leiligheten har god planløsning med romslige oppholdsrom, store vindusflater og svært gode lysforhold.

Verdt å nevne:

Varmtvann, tv og internett inkl.

Lettveggen mellom stue og gang ble oppført i 2023, samtidig som veggflater på soverommet ble gipset og stuen malt. Balkongen ble malt i 2025.

Praktisk planløsning og store vindusflater.

Ekstern bod på 3,1m².

Fast garasjeplass.

Kort avstand til alt av servicetilbud.

Leiligheten inneholder:

Gang(4,3m²), bad/vaskerom(4,9m²), soverom(12,1m²), stue(23,3m²), kjøkken(6,5m²) + ekstern bod på 3,1m².

Velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	41
Nabolagsprofil	163
Budskjema	172

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 14.2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m²

2. etasje

BRA-i: 53 m² Gang(4,3m²), bad/vaskerom(4,9m²), soverom(12,1m²), stue(23,3m²), kjøkken(6,5m²).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14.2 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

141724 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Boligen ligger pent og sentralt til, like ved Vestkanten. Her er kort vei til alt en skulle trenge av butikker og servicetilbud.

En kort gåtur unna finner du dagligvarebutikkene Rema 1000 Kjerreidviken og KIWI

Bjørgeveien.

For ytterligere flere butikker og servicetilbud er det ca. 6 minutter med bil til Vestkanten Storsenter. Senteret kan by på alt i fra dagligvarebutikker, klesbutikker, vinmonopol, apotek, restauranter, kaféer og andre servicefasiliteter. Oasen senter ligger også en kort kjøretur unna.

I nærheten finner du også italiano pizzeria, et godt alternativ for raske middager og ekstra kos.

For den tur- og treningsglade er det kort vei til velkjente turer til Lyderhorn, Svartaberget, Kanadaskogen og Knappen. Det er også flere turmuligheter i Bjørndalsskogen. Skulle en ønske å bevege seg langs strandlinjen, kan turer ved Bjørndalsspollen, Bjørndalsvatnet, Gjeddevatnet og Grimstadvfjorden være gode alternativer. Skulle en ønske å trene innendørs er det kort vei til treningssentrene SATS, BPC, Nr1 Fitness Mathopen, Progresjon Trening as og SKY Fitness Fyllingsdalen. Søndre Hetlevik Frispeegolfbane, Framohallen, Varden Kunstgress og Varden Parkour Park kan alle også by på fine treningsmuligheter.

Av kollektivtransport er det gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen. Fra Bjørndalsskogen bussholdeplass er det avganger mot Loddefjord terminal og Oasen via busslinje 24. Fra Oasen er det også mulig å ta bybanen videre.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet:

Skoler:

- Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.)
- Sandgotna skole (8-10 kl.)
- Lynghaug skole (8-10 kl.)
- Fyllingsdalen videregående skole
- Laksevåg videregående skole

Barnehager:

- Sæterdal barnehage (1-5 år)
- Espira Eventyrskogen barnehage (0-5 år)
- Bjørgedalen barnehage (1-5 år)

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er fasadene kledd med teglstein, fasadeplater og malte bygningsplater.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besikttet. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Våtrom Overflate vegger og himling
- Våtrom Overflate gulv
- Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
- WC og innvendige vann- og avløpsrør

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje,

råte, lukt eller soppskader?

Ja. Vært lukt fra rør på bad og kjøkken. Dette ble utbedret ved å sette i vannlås da det manglet.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ble rådet av en rørlegger å montere vannlås.

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

Ja, kun av faglært. Reparert stigeledninger i borettslaget. Arbeid utført av Unik VVS.

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

Borettslaget har hatt et "dryppprosjekt" hvor det har dryppet fra taket på terrassene. Dette har blitt utbedret før jeg overtok.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Under forrige eiers eie ble det lagt opp og montert ny stikkontakt på kjøkken. Skal være gjort av elektriker.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Egen ladeboks i garasje. Medlemskap og abonnement tegnes hos Aneo.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

2.etg: 53 m² BRA / 53 m² BRA-i

Boligen går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

2. etg: Gang(4,3m²), bad/vaskerom(4,9m²), soverom(12,1m²), stue(23,3m²), kjøkken(6,5m²).

I tillegg medfølger én ekstern bod på 3,1m².

Standard

Innvendige overflater |

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

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

Tak: Malte flater.

Entré |

Det første som møter deg er en lys og romslig entré malt i tidsriktige farger som gir et godt førsteinntrykk. Entreen utgjør 4,3kvm, så her har man god plass til å henge fra seg ytterklær. For ytterlig oppbevaring har boligen én ekstern bod på 3,1 kvm.

Stue og kjøkken |

Videre kommer man inn til stuen som fremstår lys og luftig. Denne utgjør hele 21,3 kvm, og den gode planløsningen gjør den enkel å innrede med sofa, spisebord og annet ønskelig møblement. Fra stuen er det utgang til solrik balkong målt til 14,2 kvm. Her er det god plass til utemøbler, grill og beplantning. Et fint sted å nyte varme dager.

Like ved stuen finner vi kjøkkenet, rommet er målt til 6,5 kvm. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og en laminert benkeplate. Over benkeplaten er det montert en laminatplate som stenkebeskyttelse. Kjøkkenet er utstyrt med stål oppvaskkum og ventilator. Det er integrert keramisk platetopp og stekeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er god skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring.

Bad |

Lyst og helfliset bad med varmekabler i gulvet. Badet er målt til 4,9 kvm. Innredet med toalett, dusjdører i glass, servant og skap under servant. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Soverom |

Boligens soverom utgjør 12,1 kvm og har god plass til både dobbeltseng og garderobeskap. Det er lyst og innbydende med store vinduer som sørger for godt lysinnslipp.

Tekniske opplysninger:

- Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder skrusikringer.
- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør

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.

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Lettveggen mellom stuen og gangen ble oppført i 2023.
- Gipset veggflater på soverommet i 2023. Malt overflater i stuen.
- Malt balkongen i 2025.

TV/Internett/Bredbånd

Internett & TV er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Alle har garasjeplass. Det er også mulig å få leie en parkeringsplass ute som det betales leie for, disse plassene vil bli utdelt etter liste når plasser blir ledig.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

446-87319204

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

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

Energi**Oppvarming**

Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 567 383

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 269 533

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

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

er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, varmtvann, driftskostnader, vedlikehold, renter og avdrag på fellesgjeld, byggforsikring, strøm på fellesareal og grunnpakke tv/internett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 766

Andel Fellesgjeld

Kr 196 036

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Bjørndalsskogen Borettslag (446) pr. 21.05.2025: 75 615 287,00

Andel fellesformue

Kr 6 573

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjørndalskogen Borettslag

Organisasjonsnummer

954086747

Andelsnummer

187

Om borettslaget

Bjørndalsskogen borettslag er en flott plass med en hyggelig og trygg atmosfære. Borettslaget har både barnehage og pizzeria på eiendommen, og skole like ved. Her har vi et fantastisk uteområde med lekeplasser og fotballbinge. Det er heller ikke langt fra nydelige turområder rundt Lyderhorn og Kanadaskogen.

Bjørndalsskogen borettslag har til sammen 386 boenheter fordelt på 282 blokkleiligheter og 104 boenheter som rekkehus. Det bor ca. 1200 innbyggere i Bjørndalsskogen borettslag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 95217445168

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, Rehab. fasader, oppganger og tak.

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,54%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 188 357,34

Total saldo lån: 45 792 566,80

Innfrielsesdato: 30.06.2039

Bank: Handelsbanken

Lånenr.: 95217499403

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, Vedlikeh. oppganger og fasader.

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,54%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 123 773,23

Total saldo lån: 30 091 170,00

Innfrielsesdato: 30.10.2050

Fellesgjeld pr. 17.01.2025: 312 130,57

Total fellesgjeld for Bjørndalsskogen Borettslag (446) pr. 17.01.2025: 75 883 737,00

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

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.

Regnskap/budsjett

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

Arbeid med utskifting av rør for kaldt vann, varmtvann og sirkulasjon er startet, alle vannrør til og med stoppekran vil bli skiftet ut. Forventet kostnad for dette arbeidet er i overkant av 26,1 mill. Styret ønsker å dekke noen av kostnadene med arbeidene av oppsparte midler, men det meste vil nok bli finansiert ved låneopptak. Hvis det blir fullt belånt så vil dette utgjøre en gjennomsnittlig økning i fellesgjelden på ca. kr 92.000. Det er også sannsynlig at det vil bli gjennomført rørfornyning av bunnledninger i et eget prosjekt noe senere, men her er det ikke gjort noen vedtak eller opplyst noen kostnadsberegninger enda.

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

Dyrehold må godkjennes av borettslagets styre, søknad sendes på eget skjema

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 122, bruksnummer 337 i Bergen kommune. Andelsnr. 187 i Bjørndalskogen Borettslag med orgnr. 954086747

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/122/337:

07.09.1976 - Dokumentnr: 19472 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

25.10.1976 - Dokumentnr: 23684 - Erklæring/avtale

VEDRØRENDE VEDLIKEHOLD AV EN GRØFT M.V.

19.12.1977 - Dokumentnr: 27885 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 122 bnr 413 og bnr 414

28.07.1978 - Dokumentnr: 16252 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 122 bnr 413 og bnr 414

27.12.1979 - Dokumentnr: 30369 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

05.05.1995 - Dokumentnr: 10045 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telenor AS
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

07.09.1976 - Dokumentnr: 919496 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:122 Bnr:12

22.11.1984 - Dokumentnr: 990025 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 122 BNR 413,414 OG 423 ER SAMMENFØYET MED DENNE E.D.

02.12.1988 - Dokumentnr: 42065 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:122 Bnr:439

20.07.1999 - Dokumentnr: 18809 - Målebrev
over gnr. 122, bnr. 546 (kun reg. i GAB) utsk. fra
bl.a. d.e. som off. veg. Jfr. delingsloven par. 4-2.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1874035 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:122 Bnr:337

28.07.1978 - Dokumentnr: 16252 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:122 Bnr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

Intet fra byggeår.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.10.1975.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg/påbygg, utstedt av Bergen Kommune og datert 09.03.1992.

Det foreligger ferdigattest for innkledning, utstedt av Bergen kommune og datert 19.11.1997.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring bolig, utstedt av Bergen kommune og datert 17.08.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er tilknyttet privat til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger.

Eiendommen følger kommuneplan med formål grønnstruktur og øvrig byggesone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 3370000

Plannavn: LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM

Dekningsgrad: 45,7 %

PlanID: 19520000

Plannavn: LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN

Dekningsgrad: 19,0 %

PlanID: 3400000

Plannavn: LAKSEVÅG. BJØRNDAL FELTENE D8/D9

Dekningsgrad: 12,8 %

PlanID: 3510000

Plannavn: LAKSEVÅG. SÆTERDAL-STORDAL, BEBYGGELSESPLAN

Dekningsgrad: 8,5 %

PlanID: 3400000

Plannavn: LAKSEVÅG. BJØRNDAL FELTENE D8/D9

Dekningsgrad: 7,6 %

PlanID: 3370000

Plannavn: LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM

Dekningsgrad: 6,3 %

PlanID: 4630200

Plannavn: LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122 BNR 590, BJØRGE, KJERREIDVIKEN, FORRETNINGSOMRÅDE

Dekningsgrad: < 0,1 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 19520000

Reguleringsformål: 3040 - Friområde

Dekningsgrad: 15,3 %

PlanID: 19520000

Reguleringsformål: 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Dekningsgrad: 2,5 %

PlanID: 19520000

Reguleringsformål: 2017 - Sykkelveg, -felt

Dekningsgrad: 1,0%

PlanID: 19520000

Reguleringsformål: 2012 - Gate med fortau

Dekningsgrad: 0,3 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 19520000

Reguleringsformål: 91 - Anlegg- og riggomr.

Dekningsgrad: 15,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID: 3370402

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 17 OG 23, STORDAL - BJØRGEVEIEN

PlanID: 4630001

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 586-589, STORDALEN,TJÆREVIKEN

PlanID: 3370002

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 122, SÆTERDAL/STORDAL

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Øvrig byggesone

Dekningsgrad: 76,9 %

Arealformål: 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur

Dekningsgrad: 23,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

Hensynssonenavn: H310_1

Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred

Dekningsgrad: 2,3 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

Hensynssonenavn: H190_1

Beskrivelse: M1 Haakonsvern og Knappen

Dekningsgrad: 56,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

Hensynssonenavn: H220_13

Beskrivelse: Haakonsvern skytefelt - gul sone

Dekningsgrad: 62,8 %

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 32,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

Hensynssonenavn: H210_3

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 4,5 %

Hensynssonenavn: H210_10

Beskrivelse: Haakonsvern skytefelt - rød sone

Dekningsgrad: 1,3 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 4730000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 122, SÆTERDAL - STORDAL OMRÅDE D 11

PlanID: 66480000

Plannavn: FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 22 BNR 6 MFL., BJØRGEVEIEN

PlanID: 4630000

Plannavn: FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG.TJÆREVIKEN

PlanID: 15680000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 122, 124, 125 OG 126, BJØRNDALSPOLLEN/
HAAKONSVERN

Andre opplysninger:

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos 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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

196 036 (Andel av fellesgjeld)

2 586 036 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 587 386 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 595 286 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 598 086 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

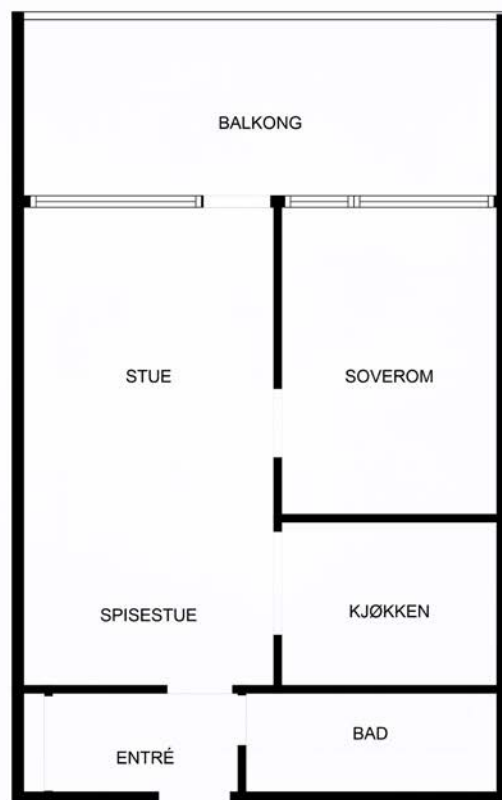
Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15
5165 LAKSEVÅG
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

13.06.2025

Plantage



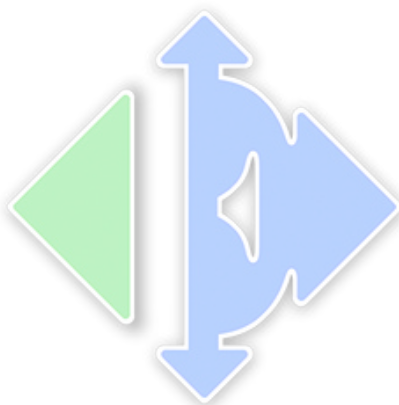
ÅINE FOTO

Tegningen er en illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Leilighet
Bjørndalsskogen 123
5170 Bjørndalstræ



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 01/06/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:122, Bnr: 337
Hjemmelshaver:	Kristian Bakke Martinussen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	187
Byggeår:	1975
Tomt:	141 724 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristian Bakke Martinussen
Befaringsdato:	21.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er fasadene kledd med teglstein, fasadeplater og malte bygningsplater. Vinduer med isolerglass i trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Bjørn Schjerven

Kontaktperson: Bjørn Schjerven

Beliggenhet:

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

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 954 086 747

Navn/foretaksnavn: BJØRNDALSSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 30.01.1973

Takstobjektet:

2-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 14,2m².

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

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

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

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

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

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Lettveggen mellom stuen og gangen ble oppført i 2023.
- Gipset veggflater på soverommet i 2023. Malt overflater i stuen.
- Malt balkongen i 2025.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. Etasje	53	0	0	14	53	0
1. Etasje	0	3	0	0	0	3
SUM BYGNING	53	3	0	14	53	3
SUM BRA	56					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(4,3m²), bad/vaskerom(4,9m²), soverom(12,1m²), stue(23,3m²), kjøkken(6,5m²).

BRA-e:

1. Etasje: Ekstern bod(3,1m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

01/06/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Det er registrert riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Merknader:**TG 2 1.1.2 Overflate gulv**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Overgangen mellom sokkelflis og veggflis er ufagmessig utført.

Merknader:**TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk**

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller innredning på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist rustdannelser på skruene som er benyttet i sluk, rustdannelser vil over tid føre til lekkasjer i sluk. Utskiftning må påregnes.

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet laminat plate, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Vinduene er fra 2018.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, 2018.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til balkong på 14,2m².

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

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

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

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

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

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

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

Det er registrert riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

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

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

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Overgangen mellom sokkelflis og veggflis er ufagmessig utført.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er påvist rustdannelser på skruene som er benyttet i sluk, rustdannelser vil over tid føre til lekkasjer i sluk. Utskiftning må påregnes.

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250151	

Selger 1 navn
Kristian Bakke Martinussen

Gateadresse	
Bjørndalsskogen 123	

Poststed	Postnr
BJØRNDALSTRÆ	5170

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250151

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vært lukt fra rør på bad og kjøkken. Dette ble utbedret ved å sette i vannlås da det manglet.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ble rådet av en rørlegger å montere vannlås.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Reparert stigeledninger i borettslaget.

Arbeid utført av

Unik VVS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har hatt et "dryppprosjekt" hvor det har dryppet fra taket på terrassene. Dette har blitt utbedret før jeg overtok.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Under forrige eiers eie ble det lagt opp og montert ny stikkontakt på kjøkken. Skal være gjort av elektriker.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egen ladeboks i garasje. Medlemskap og abonnement tegnes hos Aneo.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250151

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250151

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Martinussen	fab47c42579e5409023d6 0c628ba9e18886c0774	16.05.2025 11:41:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250151

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



Bjørndalsskogen
borettslag

GF 2025

Innkalling og saksliste

Bjørndalsskogen – et godt sted å bo!

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

Innkalling og dagsorden

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

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

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

Dette kan du sende inn:

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

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

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

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

Avstemming etter møte

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

Kun de som deltar kan avgi stemme.

Protokoll

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

Trenger du hjelp? Spørsmål? Ønsker du analog avstemming?

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

Med vennlig hilsen Styret

Generalforsamling i GrendaHuset onsdag 9.april kl 18.00

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

Sakspapirer

Sak 1. Konstituering

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 2. Styrets rapport for 2024

Viser til Rapport fra Styret 2024, se eget vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets rapport for 2024 som vedlagt.

Sak 3. Årsregnskap for 2024

Viser til Årsregnskap for Bjørndalsskogen borettslag, se eget vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital.

Sak 4. Forslag om Ekstern Vaktmestertjenester

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

Bakgrunn

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

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

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

Andelseiers forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

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

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

Styret støtter forslaget.

Styrets forslag til vedtak:

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

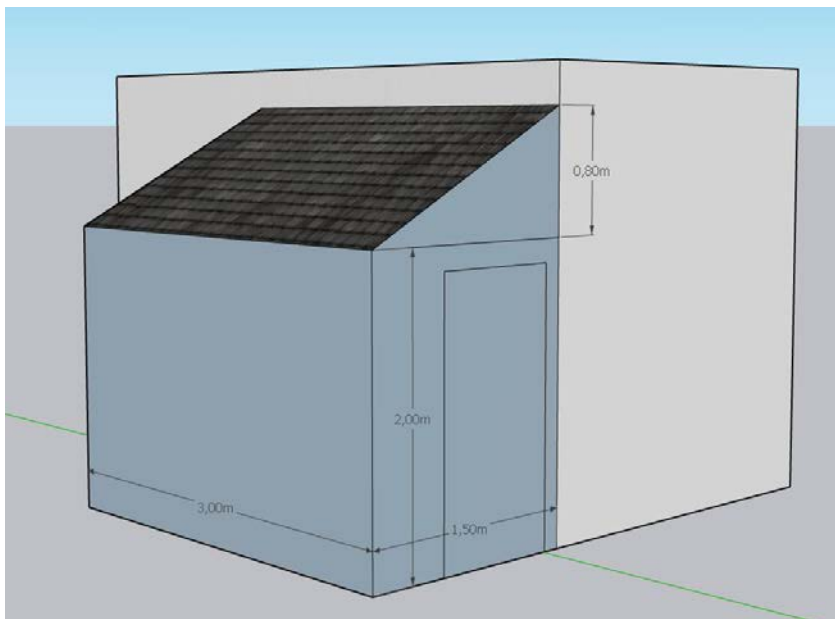
Sak 5. Søknad om oppføring av bod mot husvegg

Forslagsstiller: Sondre Berg og Malin Knutsen, Bjørndalsskogen 58

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

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

Konsept:



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



Bilde av eldre boddør som ønskes blendet:



Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner oppføring av bod i Bjørndalsskogen 58.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

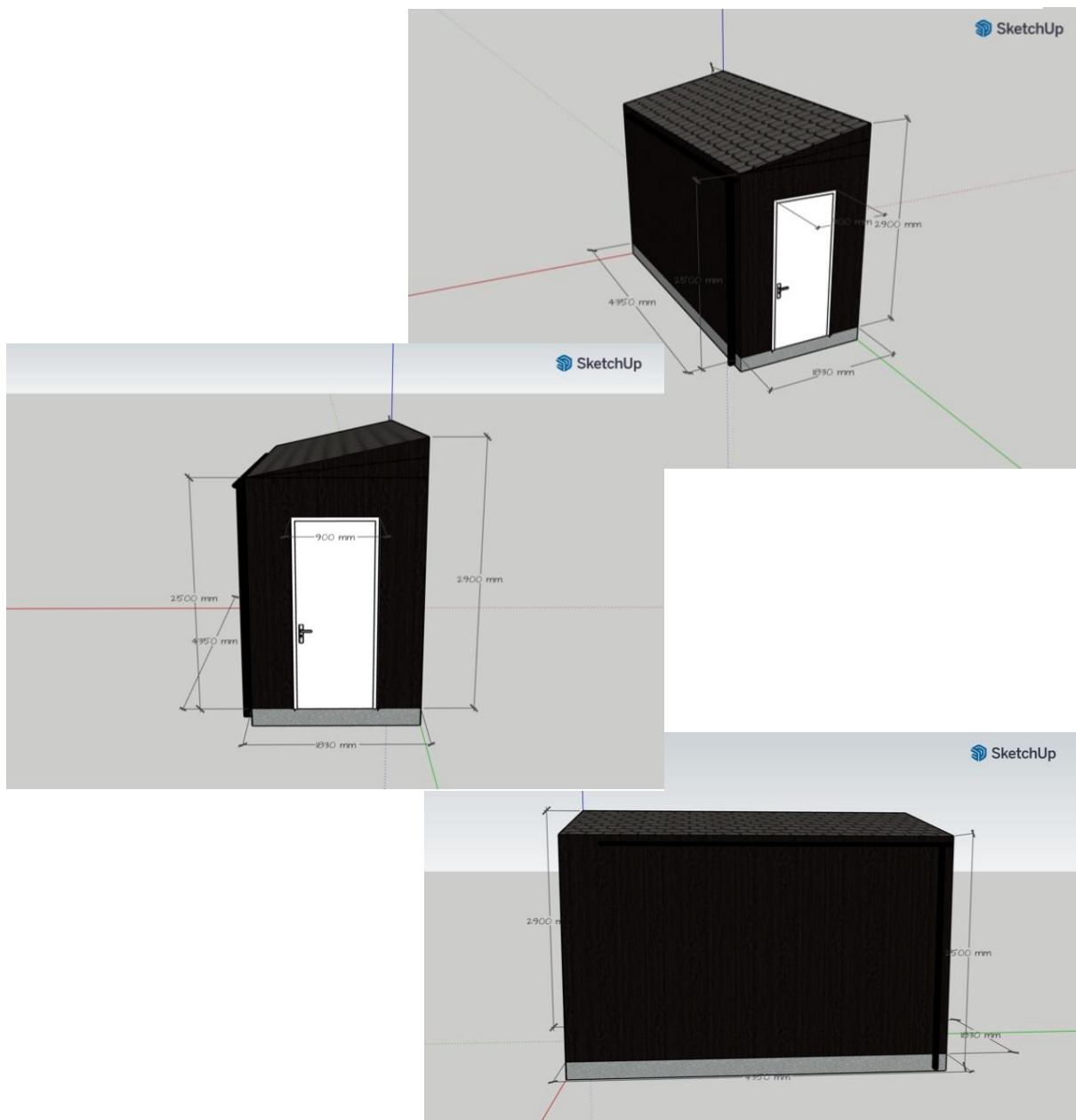
Sak 6. Søknad om Bod/tilbygg Bjørndalsskogen 78

Forslagsstiller: Morten Nielsen, Bjørndalsskogen 78

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

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

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



Sentralt godkjent foretak for ansvarsrett
etter plan- og bygningsloven



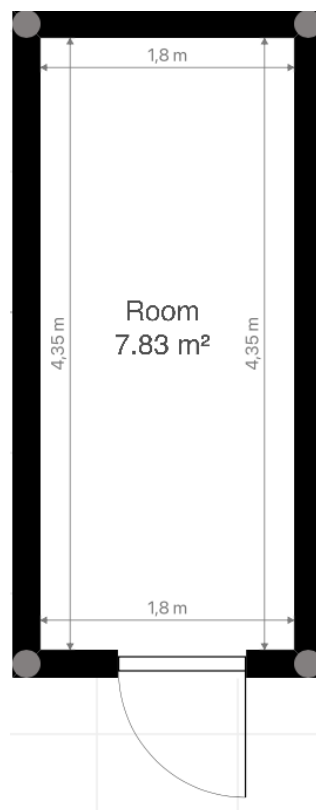
VESTLAND BYGGESERVICE AS med organisasjonsnummer 102438870 har følgende sentrale godkjenning etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 10-1 og forskrift
ett-tregebyrd av 26. mars 2010 nr 488 (Sak 10):

- 1. utførelse av montering av glassdørveikspær og ferdigledning i skoleklasse 1.
- 1. utførelse av maling og påfyll av malerier i skoleklasse 1.
- 1. utførelse av ferdigledning og montering av ferdigledning i skoleklasse 1.

Godkjenningen er pålagt til 10.11.2027.

Godkjenningen er bare gyldig dersom forutsetningene for å innleie sentral godkjenning betales innen fristen. Det gøres oppmerksom på at sentral godkjenning for
ansvarstilt stilles tilgjengelig ved anbud eller gjennom utvalgte leverandører gitt i innbyllt av plan- og bygningsloven.

DIREKTORATET FOR BYGGESAKSRET
P.O. 10 47 58 00
Postboks 10 47 58 00, 4001 Oslo
Nettside: www.byggeregulering.no / 10 47 58 00



Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner oppføring av bod i Bjørndalsskogen 78.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

Forslagsstiller: **Morten Nielsen, Bjørndalsskogen 78**

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



Ny løsning

Gammel løsning

Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner byting av dør til vindu i Bjørndalsskogen 78.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 8. Fjerning av vindu på bad Bjørndalsskogen 96

Forslagsstiller: Caroline Jakobsen, Bjørndalsskogen 96

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

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

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

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

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



Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner fjerning av vindu på bad i Bjørndalsskogen 78.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 9. Søknad om å tette nederste del av vinduer

Forslagsstiller: Caroline Jakobsen, Bjørndalsskogen 96

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

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

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

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

Ønsket løsning:



Eksisterende løsning:



Eksisterende løsninger:



Andelseiers forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

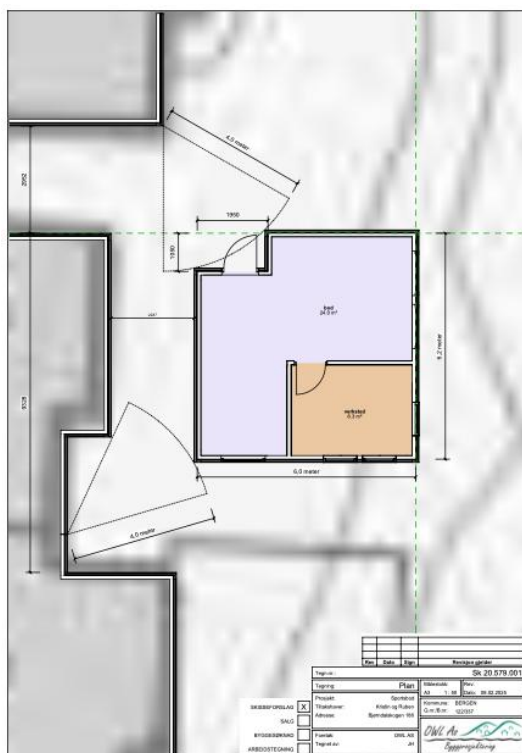
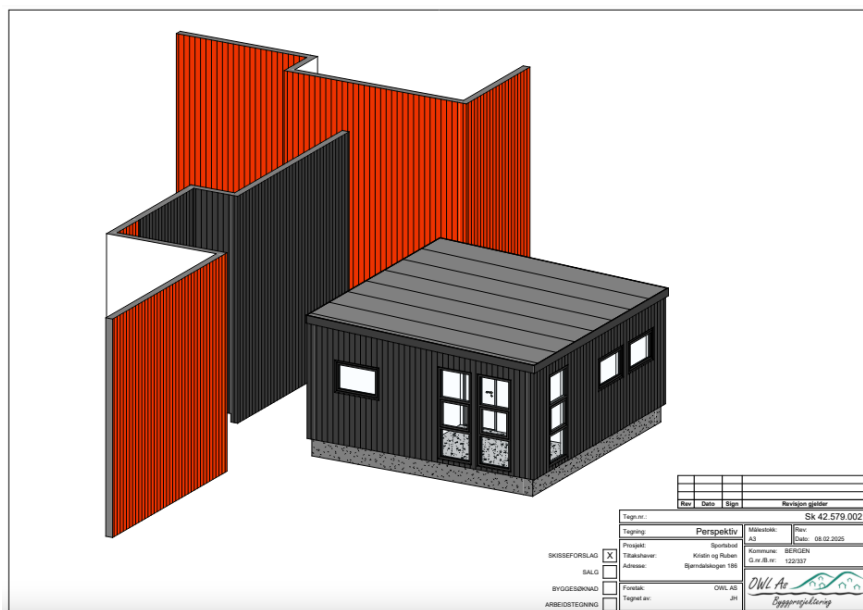
Sak 10. Søknad om bygging av ekstern bod

Forslagsstiller: Kristin Nygård og Ruben Matre, Bjørndalsskogen 186

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

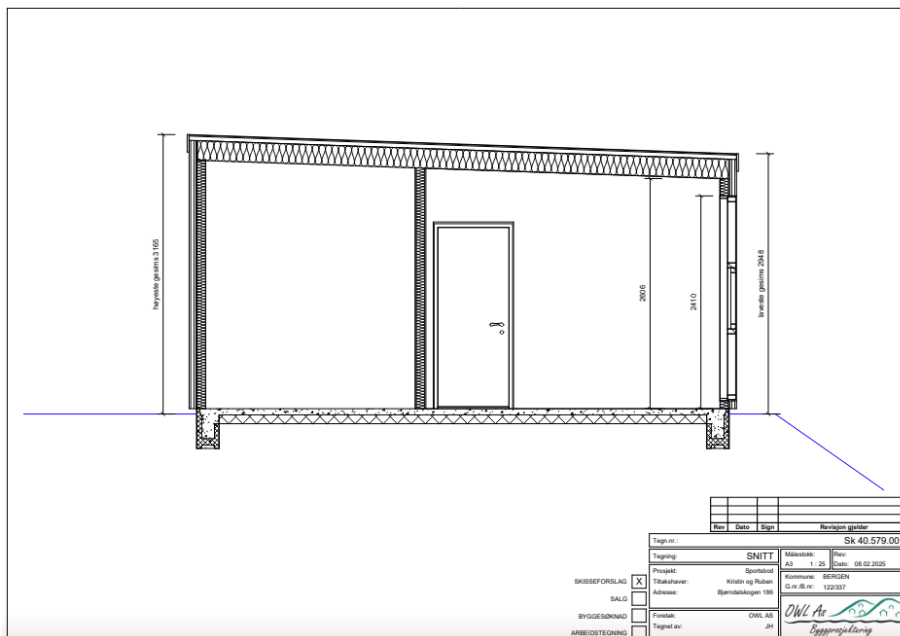
Beskrivelse av prosjektet:

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



6





Generalforsamlingen godkjenner bygging av ekstern bod i Bjørndalsskogen 186.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 11. Valg av valgkomite

Forslagsstiller: Styret

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

Styrets vurdering:

Styret innstiller komiteens medlemmer til gjenvalg.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger følgende valgkomite:

Jørgen Garmann

Diana Eidem

Magnus Lie Eltvik

Sak 12. Valg av miljøutvalg

Forslagsstiller: Valgkomiteen

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

Torill Hagen

Siri Ersland Aarra

Hilde Ask

Medlemmene i komiteen velges for 1 år av gangen.

Styrets vurdering:

Styret stiller seg bak valgkomiteens forslag.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger følgende miljøutvalg:

Torill Hagen

Siri Ersland Aarra

Hilde Ask

Sak 13. Honorarer miljøutvalget

Forslagsstiller: Styret

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 14. Honorarer valgkomite

Forslagsstiller: Styret

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 15. Honorarer - styret

Forslagsstiller: Valgkomiteen

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

Valgkomiteen begrunner sitt forslag:

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

Valgkomiteens forslag til vedtak:

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

Sak 16. Valg av styre- og varamedlemmer

Forslagsstiller: Valgkomiteen

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

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

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

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

Alle innstillingene fra valgkomiteen er enstemmige.

Valgkomiteen har bestått av:

Jørgen Garmann, Diana Eidem og Magnus Lie Eltvik

Valgkomiteen legger fram følgende forslag for generalforsamlingen:

Styreleder:

Bjørn Schjerven - på valg 2 år

Styremedlemmer:

Edel Kjeilen – Ikke på valg for 1 år

Kenneth Voll – Ikke på valg for 1 år

Konrad Solomianko – På valg for 2 år

Rune Monsen - På valg for 2 år

Varamedlemmer:

Jannicke Thomsen – På valg for 1 år

Tony Andre Røskeland – På valg for 1 år

Styrets vurdering

Styret stiller seg bak valgkomiteens forslag.

Fullmaktsskjema

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

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

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

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

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

FULLMAKT:

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Andels nr: _____

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

Navn: _____

Adresse: _____

Andels nr: _____

Andelseiers underskrift: _____ Dato: _____



Bjørndalsskogen
borettslag

GF 2025

Rapport fra styret 2024



Bjørndalsskogen borettslag

Ordinær generalforsamling 2024

GF 2025

Rapport fra styret for Bjørndalsskogen borettslag 2024

Formål

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

Styret og administrasjon

Styresammensetning i 2024

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

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



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

Likestilling

Styret har bestått av:

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

Ansatte

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

Byggdrifter: Bjarte Solvik (100% stilling)

Anvisningsrett

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

Styrets møtevirksomhet

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

Status styrets prioriterte saker i 2024

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

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

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

Prioriterte saker i 2025

- Oppfølging vedtak GF 2025
- Stigerør blokkene

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

Oppfølging av tidligere GF vedtak

- GF 10.05.2021 sak 6

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

Boliger – tall som teller

Omsetning av boliger

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

Område 1 (blokker)

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

Område 2 (tvillinghus)

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

Område 3 (tvillinghus)

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

Område 4 (tvillinghus)

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

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

Brukeroverlating av boliger

Det foreligger 4 brukerovertatelser av boliger pr. 31.12.2024.

Eiendomsmasse

Bjørndalsskogen borettslaget består av 386 boenheter:

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

Forsikring

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

Vedlikehold av bygg og eiendom

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

Område 1: Blokker

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

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

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

Område 2-4: Tvillinghusområdene

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

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

Kontroll av lekeplasser og aktivitetsplasser

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Internkontroll i 2024

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

Forurensning av det ytre miljø

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

Radonmåling i tvillinghus og i nederste etasje i noen blokk

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

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

Administrasjon og avtaler

Servicekontoret

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

Informasjon

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

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

Dugnadsgjengen

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

Bjørndalsskogens felleslokaler

Grendahuset og aktiviteter i GrendaHuset

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

Bjørnehiet

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

Leverandøravtaler

Renholdsbyrå

Bergen Renhold Tjenester AS hadde ansvar i første halvår ansvaret for renhold av ganger/trappehus og bosscontainere i område 1 samt vasking av Grendahuset. Fra september 20224 ble ansvaret overtatt av Cares AS.

TV & internett

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

Elbillader

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

IKT-tjenester

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

Forsikringsavtale

Styret inngikk forsikringsavtale med Gjensidige i 2018.

Plenklipp.no

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

Skadedyr

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

Forretningsfører

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

Parkering

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

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

Årsregnskapene og borettslagets økonomi 2024

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

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

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

Felleskostnader

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

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

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

Felleskostnader

Felleskostnader for andelseiere ble som følger fra 01.01.2024

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

Lån og lånevilkår pr 31.desember 2024

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

Område 1

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

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

Område 2

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

Område 3

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

Område 4

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

Årsregnskapet for 2024 godkjent av styret

Styret har godkjent 2024-årsregnskapet for Bjørndalsskogen borettslag.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forutsetning for fortsatt drift

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

Bjørndalsskogen 21.mars 2025

Styret i Bjørndalsskogen borettslag

(Signeres digitalt av styremedlemmene)

446 - Rapport f...

Name
Voll, Kenneth

Date
2025-03-24

Identification

 Voll, Kenneth

Name
Monsen, Rune

Date
2025-03-20

Identification

 Monsen, Rune

Name
Kjeilen, Edel Marie

Date
2025-03-20

Identification

 Kjeilen, Edel Marie

Name
Schjerven, Bjørn

Date
2025-03-20

Identification

 Schjerven, Bjørn

Name
Ekeland, Andreas

Date
2025-03-24

Identification

 Ekeland, Andreas



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

**Bjørndalsskogen Borettslag
2024**

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsskogen Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag

Bjørn Schjerven
Styrets leder

Edel Marie Kjeilen
Nestleder

Andreas Ekeland
Styremedlem

Rune Monsen
Styremedlem

Kenneth Voll
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

Note 8 - Driftskostnader

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

Bjørndalsskogen Borettslag - org.nr. 954086747

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

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

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

15 779 386

Nedbetalt tidligere

457 031

Nedbetalt i år

250 590

Lånesaldo 31.12

15 071 765

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

13 364 000

Nedbetalt tidligere

553 339

Nedbetalt i år

209 513

Lånesaldo 31.12

12 601 148

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

30 592 913

Nedbetalt tidligere

953 131

Nedbetalt i år

494 847

Lånesaldo 31.12

29 144 935

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 23 år

Opprinnelig 2017

58 000 000

Nedbetalt tidligere

10 190 436

Nedbetalt i år

2 016 997

Lånesaldo 31.12

45 792 567

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2039

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 32 år

Opprinnelig 2018

50 000 000

Nedbetalt tidligere

19 396 243

Nedbetalt i år

512 587

Lånesaldo 31.12

30 091 170

Beregnet innfrielsesdato: 31.10.2050

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

Gjeld til kredittinstitusjoner

107 141 375

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

Note 16 - Disponible midler

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

Bjørndalsskogen Borettslag - org.nr. 954086747

Dokumentet er elektronisk signert

446 - Konsolide...

Name
Kjeilen, Edel Marie

Date
2025-03-20

Identification

 Kjeilen, Edel Marie

Name
Schjerven, Bjørn

Date
2025-03-22

Identification

 Schjerven, Bjørn

Name
Monsen, Rune

Date
2025-03-20

Identification

 Monsen, Rune

Name
Ekeland, Andreas

Date
2025-03-24

Identification

 Ekeland, Andreas

Name
Voll, Kenneth

Date
2025-03-24

Identification

 Voll, Kenneth



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

Bjørndalsskogen Borettslag (446)
2024

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (446)
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (446)
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Bjørn Schjerven
Styrets leder

Andreas Ekeland
Styremedlem

Edel Marie Kjeilen
Nestleder

Kenneth Voll
Styremedlem

Rune Monsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Bjørndalsskogen Borettslag (446) org.nr. 954086747

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

Bjørndalsskogen Borettslag (446) org.nr. 954086747

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

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

Bjørndalsskogen Borettslag (446) org.nr. 954086747

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

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

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 23 år

Opprinnelig 2017 58 000 000

Nedbetalt tidligere 10 190 436

Nedbetalt i år 2 016 997

Lånesaldo 31.12 45 792 567

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2039

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 32 år

Opprinnelig 2018 50 000 000

Nedbetalt tidligere 19 396 243

Nedbetalt i år 512 587

Lånesaldo 31.12 30 091 170

Beregnet innfrielsesdato: 31.10.2050

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

Gjeld til kredittinstitusjoner 60 968 521

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF	102	188 357	19 212 414
95217445168	42	181 909	7 640 178
	54	165 462	8 934 948
	4	128 890	515 560
	3	125 471	376 413
	74	118 719	8 785 206
	3	109 284	327 852
	40	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF	102	123 773	12 624 846
95217499403	42	119 536	5 020 512
	54	108 728	5 871 312
	4	84 696	338 784
	3	82 449	247 347
	74	78 012	5 772 888
	3	71 812	215 436

Note 16 - Disponible midler

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

Bjørndalsskogen Borettslag (446) org.nr. 954086747

Dokumentet er elektronisk signert

446 - Årsregnsk...

Name Date
Voll, Kenneth 2025-03-24

Identification

 Voll, Kenneth

Name Date
Ekeland, Andreas 2025-03-24

Identification

 Ekeland, Andreas

Name Date
Schjerven, Bjørn 2025-03-22

Identification

 Schjerven, Bjørn

Name Date
Monsen, Rune 2025-03-20

Identification

 Monsen, Rune

Name Date
Kjeilen, Edel Marie 2025-03-20

Identification

 Kjeilen, Edel Marie



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

Bjørndalsskogen Borettslag (447)
2024

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (447)
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (447)
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Bjørn Schjerven
Styrets leder

Andreas Ekeland
Styremedlem

Edel Marie Kjeilen
Nestleder

Kenneth Voll
Styremedlem

Rune Monsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

Bjørndalsskogen Borettslag (447) org.nr. 954086747

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

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

Bjørndalsskogen Borettslag (447) org.nr. 954086747

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

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

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021	15 779 386	
Nedbetalt tidligere	457 031	
Nedbetalt i år	250 590	
Lånesaldo 31.12		15 071 765
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050		

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021	13 364 000	
Nedbetalt tidligere	553 339	
Nedbetalt i år	209 513	
Lånesaldo 31.12		12 601 148
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050		

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021	30 592 913	
Nedbetalt tidligere	953 131	
Nedbetalt i år	494 847	
Lånesaldo 31.12		29 144 935
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050		

Sum langsiktig gjeld	56 817 848
-----------------------------	-------------------

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

Gjeld til kredittinstitusjoner	46 172 854
--------------------------------	------------

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512132	28	538 277	15 071 765
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512140	18	700 064	12 601 148
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512124	58	502 499	29 144 935

Note 16 - Disponible midler

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

Bjørndalsskogen Borettslag (447) org.nr. 954086747

Dokumentet er elektronisk signert

447 - Årsregnsk...

Name
Kjeilen, Edel Marie

Date
2025-03-20

Identification

 Kjeilen, Edel Marie

Name
Voll, Kenneth

Date
2025-03-24

Identification

 Voll, Kenneth

Name
Monsen, Rune

Date
2025-03-20

Identification

 Monsen, Rune

Name
Ekeland, Andreas

Date
2025-03-24

Identification

 Ekeland, Andreas

Name
Schjerven, Bjørn

Date
2025-03-22

Identification

 Schjerven, Bjørn



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



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

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

Til generalforsamlingen i Bjørndalsskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: HMLUP-SV0H6-Y1HXL-R54LG-HVZHR-TQ0S1



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-26 09:09:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HMLU9-SV0H6-YTHXL-R54LG-HVZHR-TQ0S1

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Bjørndalsskogen borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 09.04.2025

Sted: GrendaHuset, Bjørndalsskogen borettslag og videomøte

48 av 391 mulige stemmegivere var representert.

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

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag Vedtatt med 45 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 45

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Vedtatt med 45 stemmer

"Generalforsamlingen godkjenner styrets rapport for 2024 som vedlagt."

Totalt antall stemmer: 45

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag Vedtatt med 44 stemmer

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

Mot - 1 stemme

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 45

Sak 4: Forslag om ekstern vaktmestertjeneste

Forslag til vedtak Vedtatt med 40 stemmer

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

Mot - 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 43

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 5. Søknad om oppføring av bod mot husvegg

Forslagstiller: Bjørndalsskogen 58

Forslag til vedtak Vedtatt med 42 stemmer

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

Mot - 2 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6. Søknad om Bod/tilbygg Bjørndalsskogen 78

Forslag til vedtak Vedtatt med 41 stemmer

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

Mot - 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7. Søknad om bytte dør til vindu Bjørndalsskogen 78

Forslag til vedtak Vedtatt med 43 stemmer

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

Mot - 1 stemme

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 8. Fjerning av vindu på bad Bjørndalsskogen 96

Forslag Vedtatt med 41 stemmer

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

Mot - 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 9. Søknad om å tette nederste del av vinduer

Forslagsstiller: Bjørndalsskogen 186

Forslag Vedtatt med 41 stemmer

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

Mot - 3 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 10. Søknad om bygging av ekstern bod

Forslagsstiller: Bjørndalsskogen 186

Forslag Vedtatt med 36 stemmer

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

Mot - 8 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 11. Valg av valgkomite

Valgkomite (1 år) (3 posisjoner)

Jørgen Johan Garman 1. valg

Diana Eidem 2. valg

Magnus Lie Eltvik 3. valg

Totalt antall stemmer: 42

Sak 12. Valg av miljøutvalg

Miljøutvalg (1 år) (3 posisjoner)

Torill Hagen 1. valg

Siri Ersland Aarra 2. valg

Hilde M Pettersen Ask 3. valg

Totalt antall stemmer: 43

Sak 13. Honorarer miljøutvalget

Styrets forslag Vedtatt med 42 stemmer

«Honorar til miljøutvalget for foregående periode:

Deltakende medlem NOK 1400,- pr arrangement.

Arrangementsleder får kr 1650,- pr arrangement»

Totalt antall stemmer: 42

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 14. Honorarer valgkomite

Styrets forslag Vedtatt med 39 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 39

Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 15. Honorar Styret

Valgkomiteens forslag Vedtatt med 35 stemmer

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

Ingen økning - 9 stemmer

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

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 16. Valg av styre- og varamedlemmer

Etter valget består styret av:

Styreleder (2 år)

Bjørn Schjerven Valgt

Totalt antall stemmer: 43

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Konrad Vike Solomianko 1. valg

Rune Monsen 2. valg

Totalt antall stemmer: 42

Styremedlemmer

Edel Kjeilen (Valgt 2024)

Kenneth Voll (Valgt 2024)

Varamedlemmer (1 år)

Jannicke Thomsen 1. valg

Tony Røskeland 2. valg

Totalt antall stemmer: 43

Ordinær generalforsamling 09.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Skappel, Kristoffer G

Dato

2025-04-10

Identifikasjon

 Skappel, Kristoffer G

Navn

Kremener, Kjell Arne

Dato

2025-04-10

Identifikasjon

 Kremener, Kjell Arne

Navn

Solheim, Sverre

Dato

2025-04-10

Identifikasjon

 Solheim, Sverre



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

Vedtekter

**Godkjent på ekstraordinær generalforsamling
23.08.2005**

Endring/ tilførsel ekstraordinær

generalforsamling 26.10.2010 § 5-11. Punkt 11.

Endring / styres Ordinær generalforsamling

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

Jfr. borettslagsloven § 8-2 (1.

Endring ekstraordinær generalforsamling 22.09.2016,

§ 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt, § 5-2

Borettslagets vedlikeholdsplikt.

for Bjørndalsskogen borettslag org nr 954086747 tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Bjørndalsskogen 141 i Bergen kommune

1-3 Forretningsførsel

Forretningsfører er Bergen og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 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.

Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

Borettslaget dekker kostnad ved skrifte av sluk med inntil kr 6000,-. Beløpet blir indeksregulert. Dokumentasjon for at arbeidet er utført av autorisert firma må sendes til styret før utbetalingen kan foretas. Borettslaget har krav på å foreta ettersyn/kontroll av arbeidet som blir gjennomført. Dette for å sikre at arbeidet blir gjort forsvarlig. Dette gjelder både underveis og i etterkant.

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

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

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

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

Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

Vedtekter for Bjørndalsskogen borettslag

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

13 Parkering

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

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

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 122/337/0/0
Utlistet 21. mai 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260263990	Grunneiendom	0	Ja	128 851,1 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner over grunnen

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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 21. mai 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 21.05.2025

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

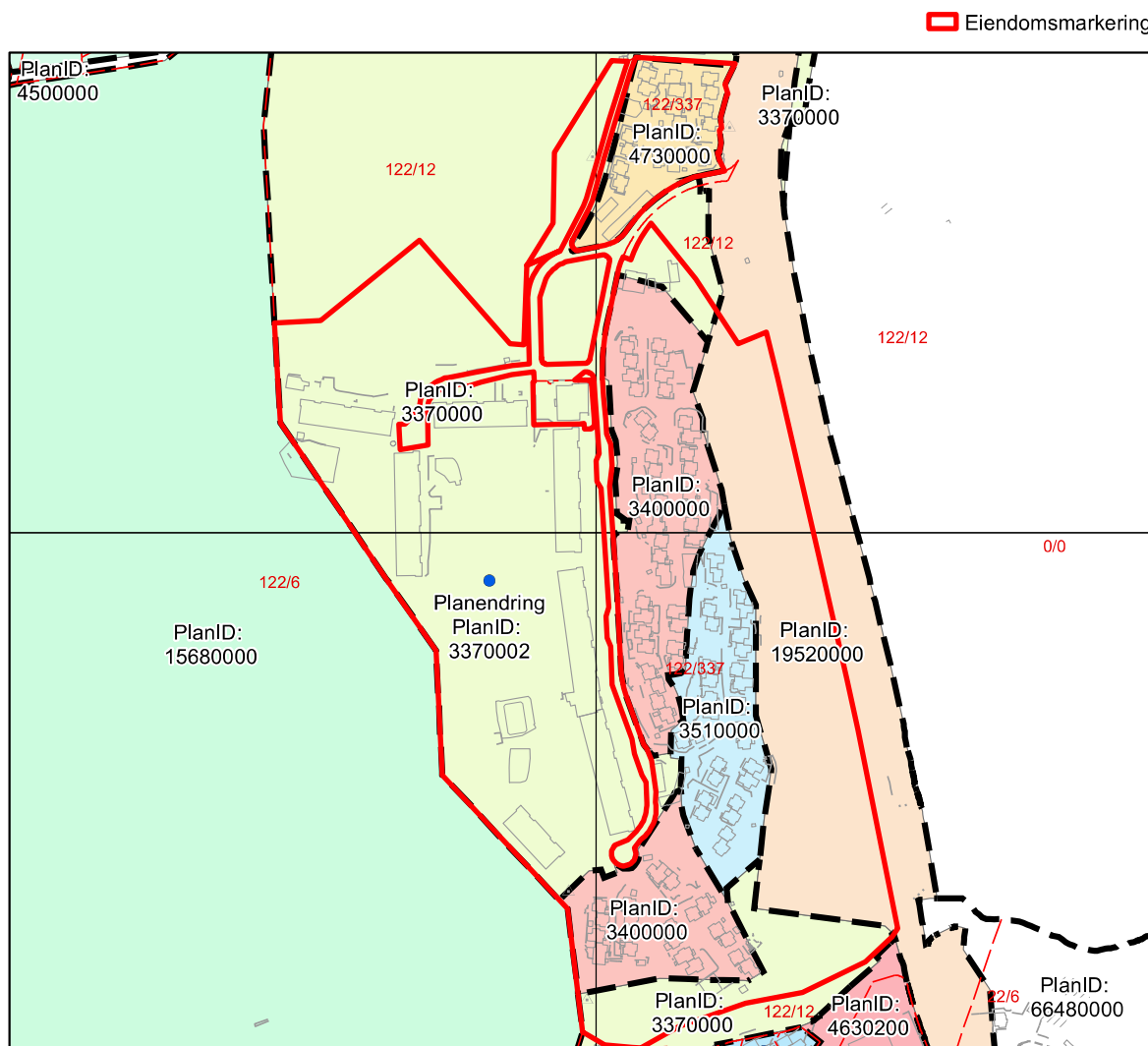
Adresse: Bjørndalsskogen 123 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

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





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3370000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 21.05.2025

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

Adresse: Bjørndalsskogen 123 m.fl.

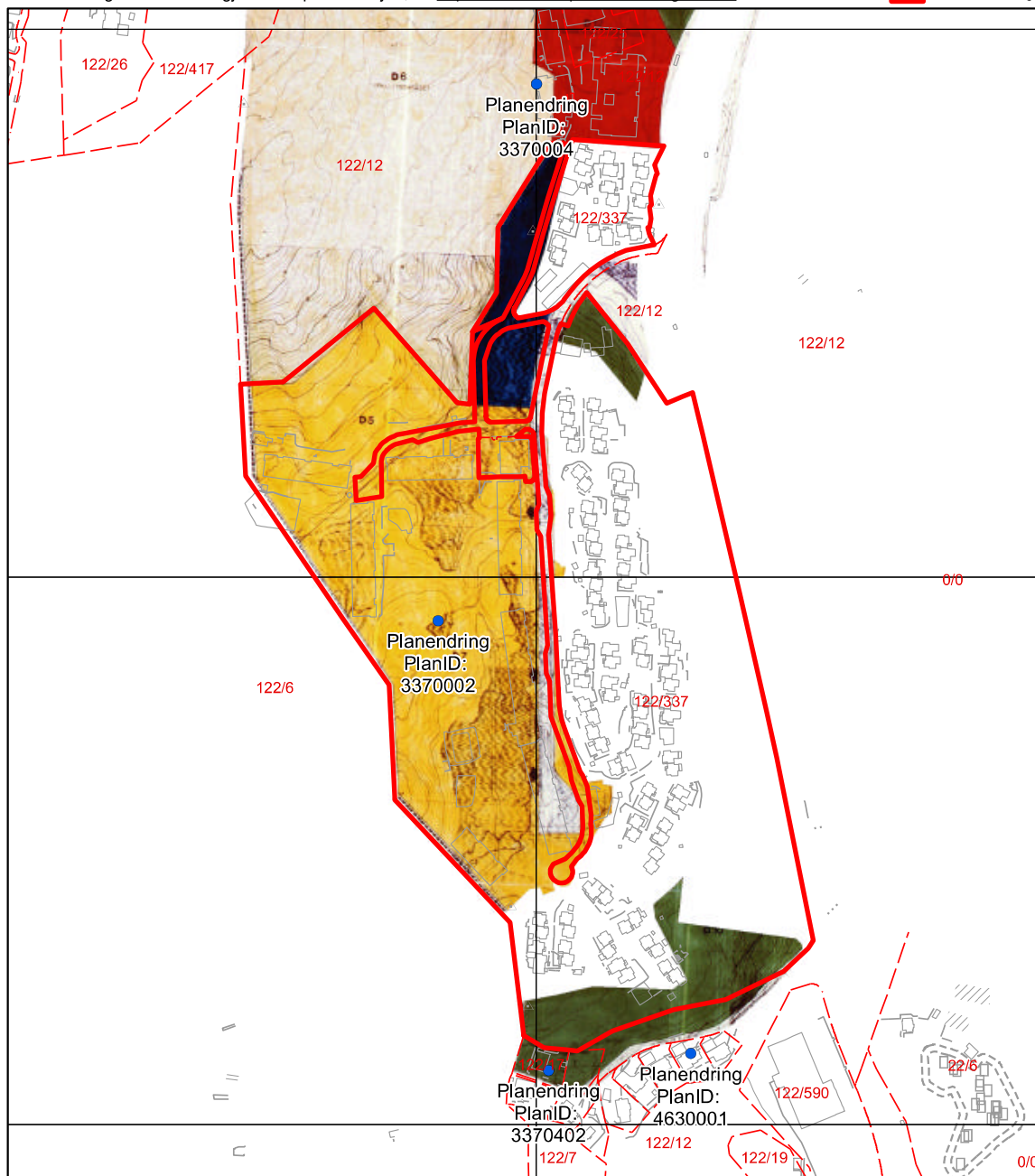
N



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

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

 Eiendomsmarkering

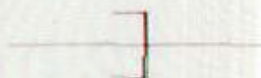


-  BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER
-  BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL
-  BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNINGER, M.M.
-  SPESIALOMRÅDE (friluft)
-  TRAFIKKOMRÅDE
-  FROMRÅDE

-  PLANENS BEGRENSNING
-  REGULERINGSLINJE
-  BYGGEGRENSE

-  KJØREBANE BR.
PLANERINGS BR.
REGULERINGS-
BREDE

m. fortau - u. fortau

-  KRAFTLEDNING (planlagt)

-  FELLES INNKJØRSEL TIL BYGGEOMRÅDE

-  BEGRENSNINGSLINJE NEDSLAGSFELT TIL STORDALSVATNET



NORD

Bilag B.5

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

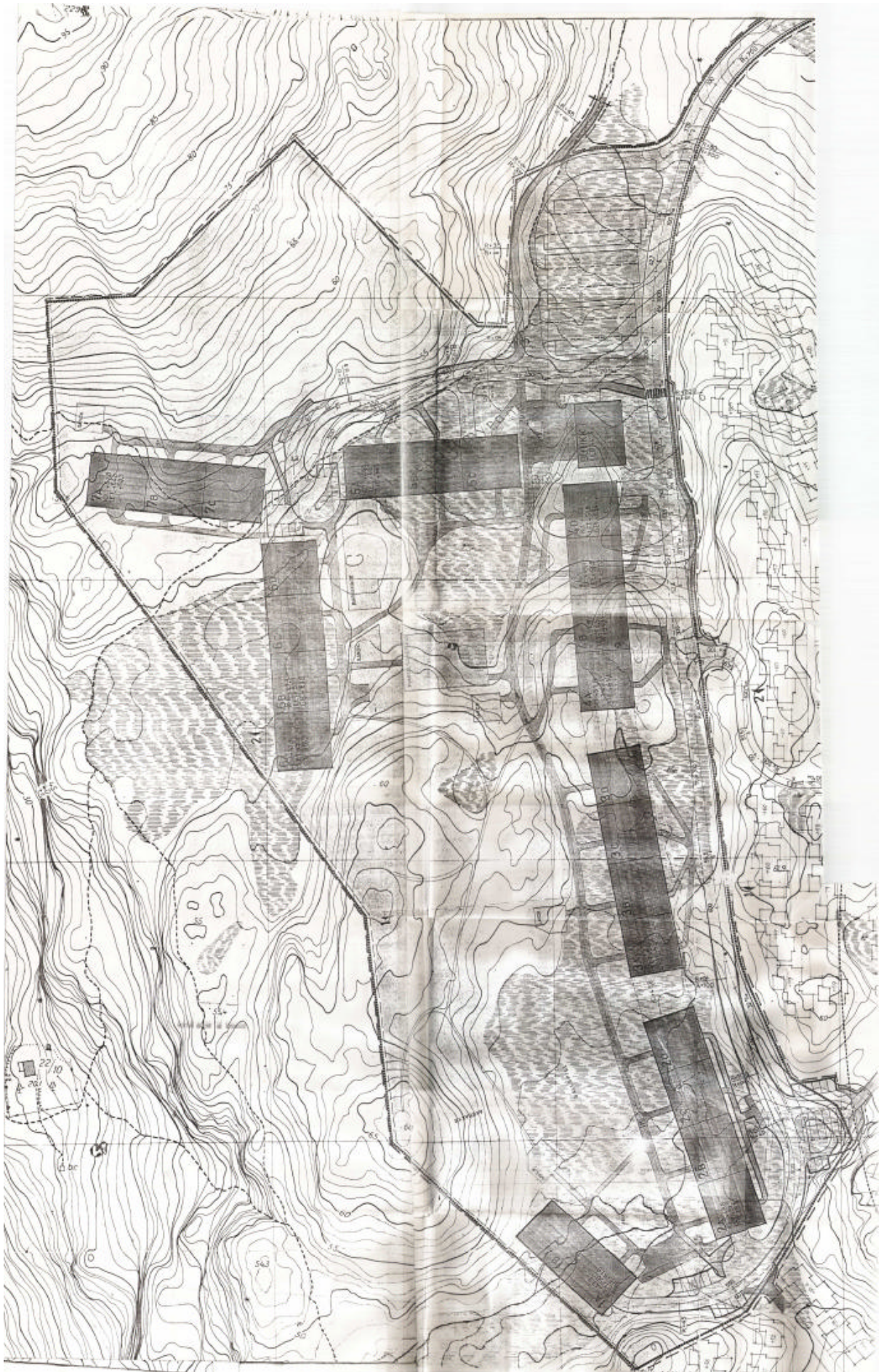
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER
REGULERINGSPLAN FOR
**SÆTERDAL - STORDAL i
LAKSEVÅG KOMMUNE**

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

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

102

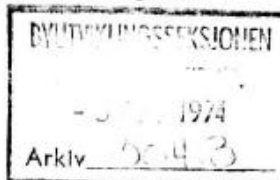
D. 11.2.71



Arkiv 504.3
LM/sb

255

P. 4.337.0A.02-337



FOTOGRAFERT

17 SEPT. 1986

MIKRO

Til bygningsrådet

Laksevåg: Del av gnr. 22, Sæterdal.

Bebyggelsesplan for felt D5 og D7.

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

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

" 2: Bebyggelsesplan M= 1:500

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

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

Forslag til vedtak:

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

Bergen, 4. februar 1974.

REGULERINGS-AVDELINGEN

BYPLANDIREKTØREN

Olav Nesse
planleggingssjef

Leif Møklebust

Leif Møklebust



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 21.05.2025

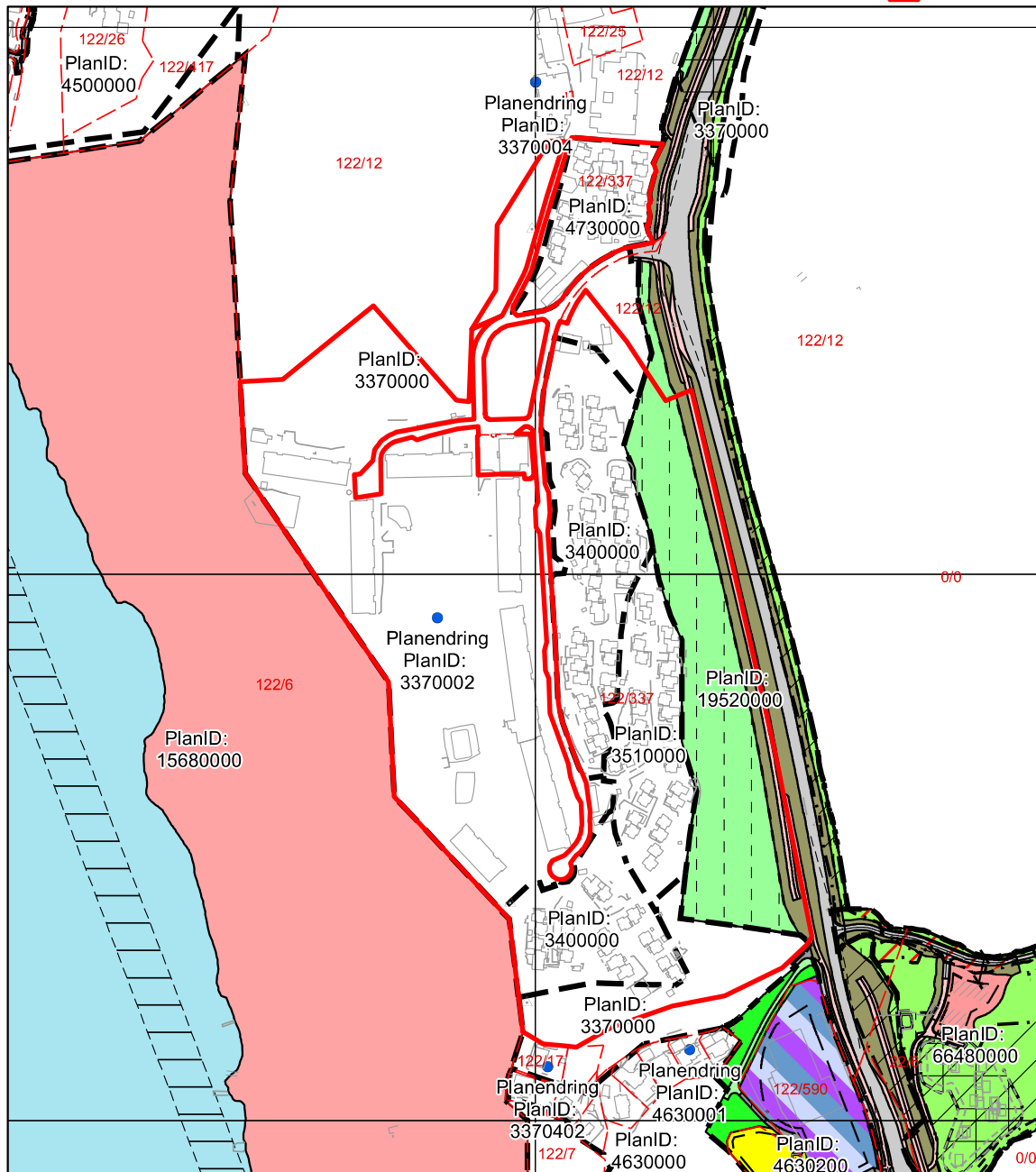
Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

Adresse: Bjørndalsskogen 123 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisikttlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

641 - Restriksjonsområde flyplass

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Båndleggingsone

Faresone

Sikringsone

Piangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

FRIOMRÅDER

Turveg

Privat vei

Parkbelte i industristrøk

Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsaret / sivilforsaret

Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø

Felles avkjørsel

Forretning / Kontor / Industri

Arealformål PBL §12-5

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

1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

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

5130 - Friluftsmål



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3400000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 21.05.2025

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

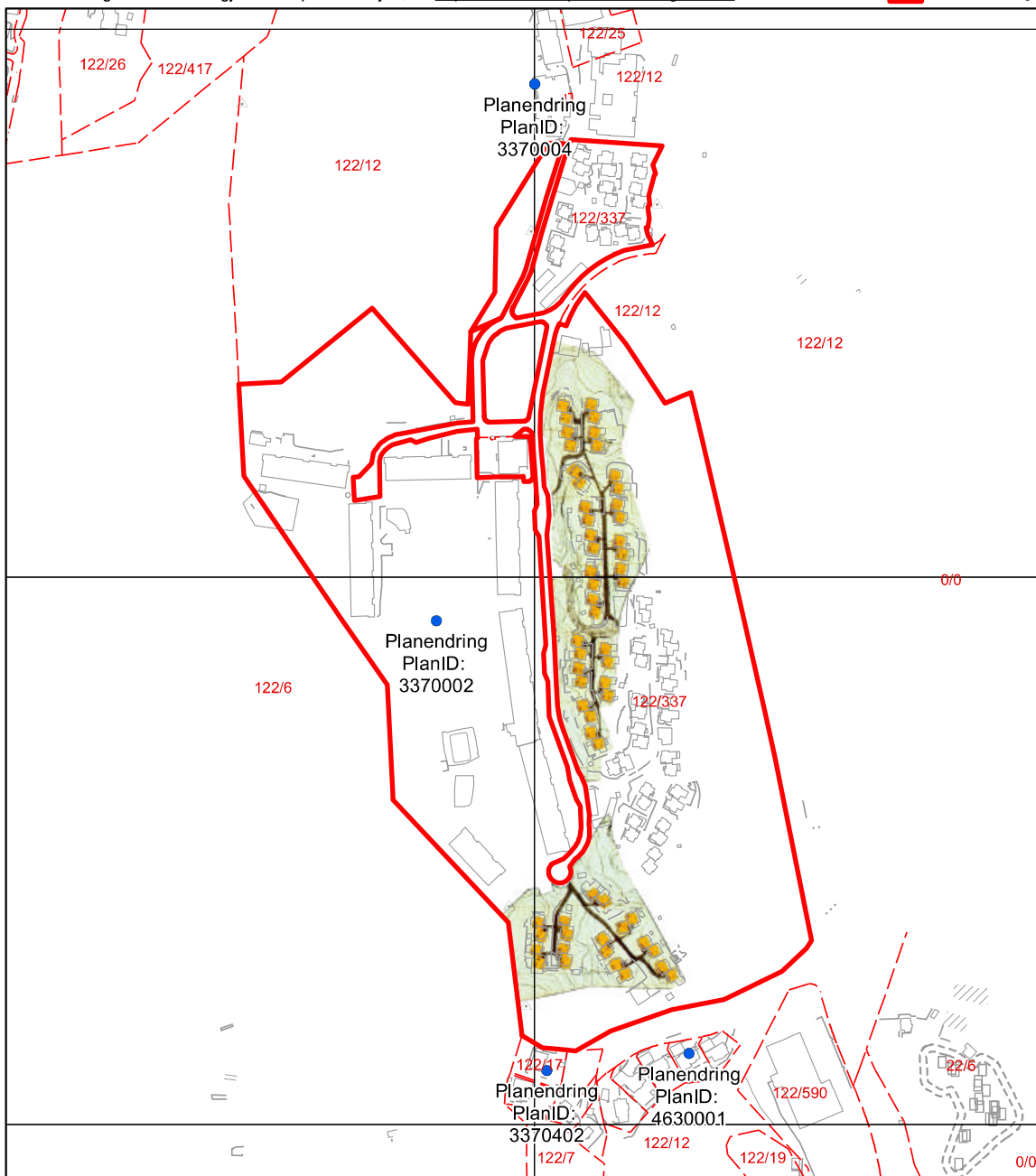
Adresse: Bjørndalsskogen 123 m.fl.

N



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

 Eiendomsmarkering



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN	
REGULERINGSD. 3.	
13 FEB 1975	
Arkiv	504.3
Saksb.	Norkha

FYLKESHANDEL I HORDALAND	
UTBYGGINGS- og AVDELING A	
02868	- 4.11.74
SAKES.	ARKIV

R.4.340.00.00

Bilag 2

— N —

- Planens begrensningsslinje
- Byggeområde for boliger
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Trafikkområder:
- Felles adkomstvei
- Felles gangvei

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3510000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 21.05.2025

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

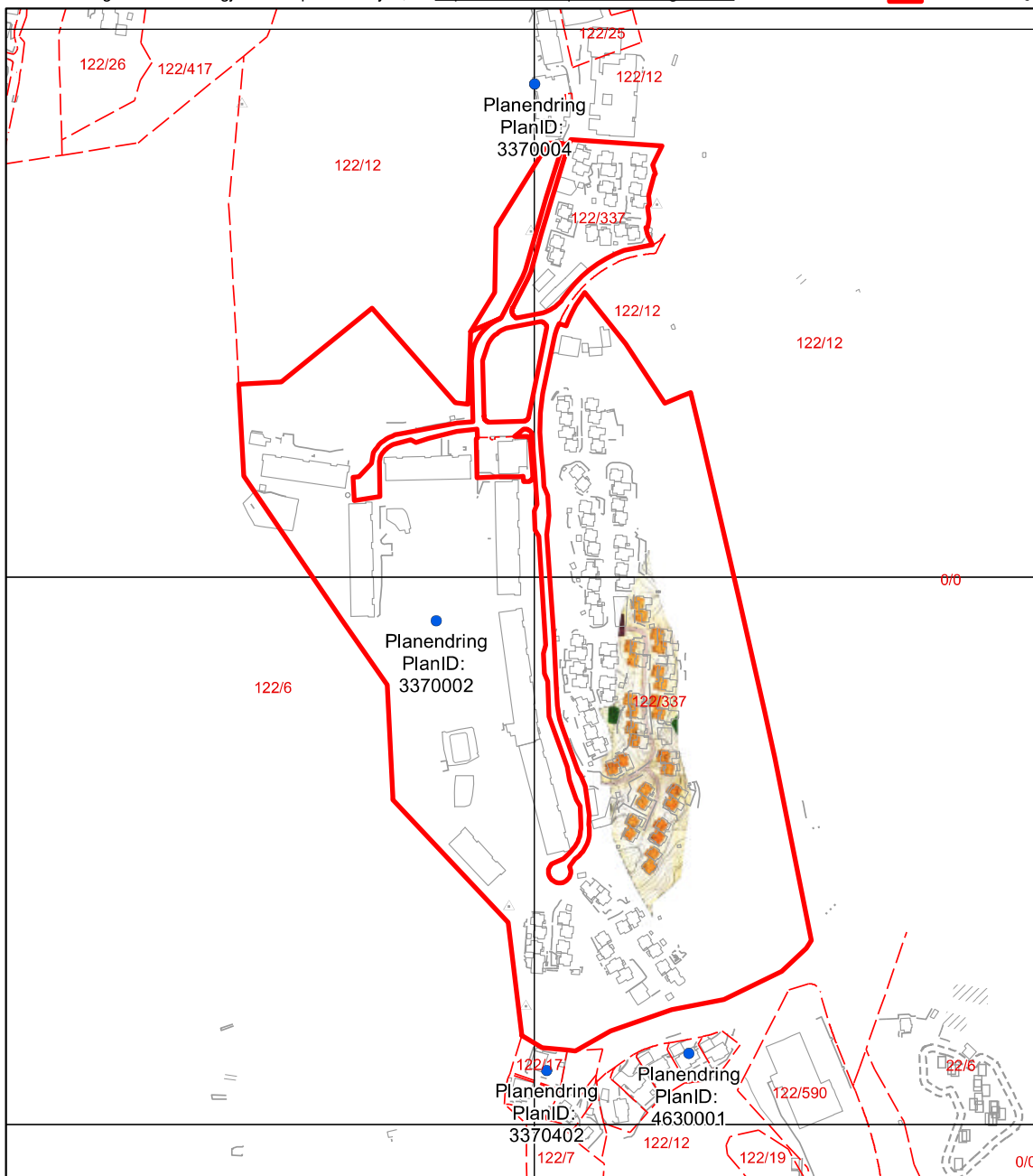
Adresse: Bjørndalsskogen 123 m.fl.

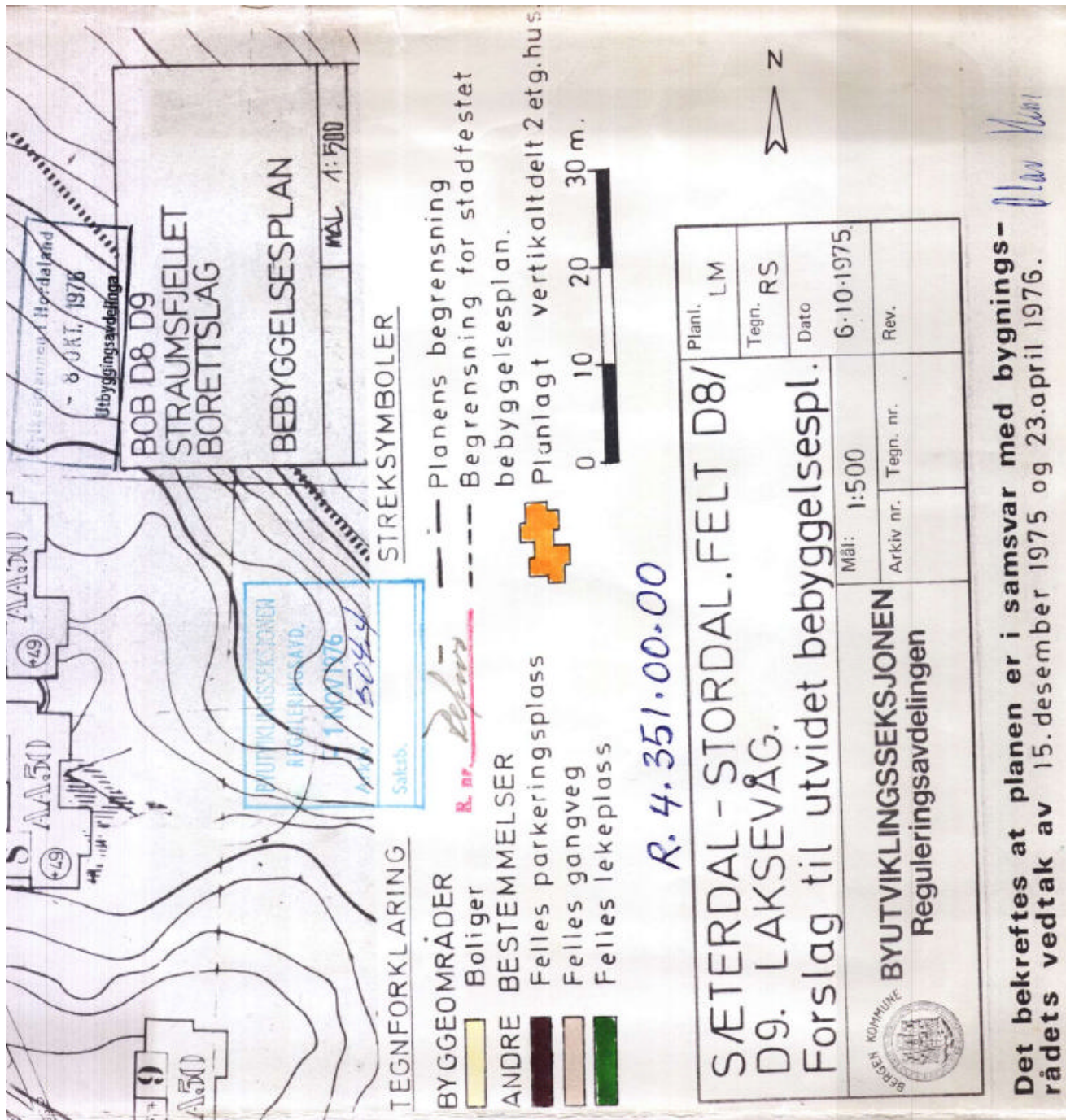
N



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

 Eiendomsmarkering







BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4730000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 21.05.2025

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

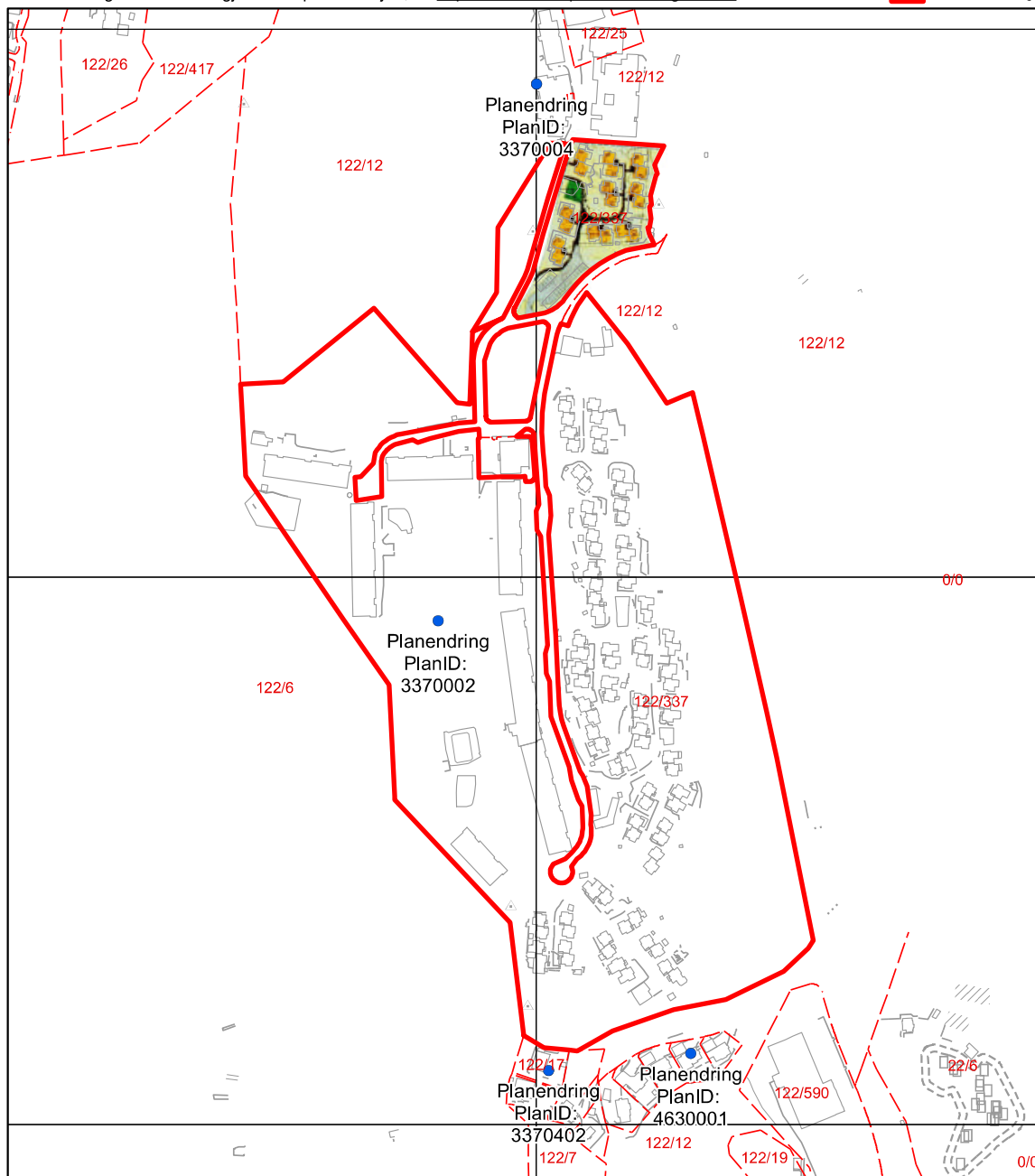
Adresse: Bjørndalsskogen 123 m.fl.

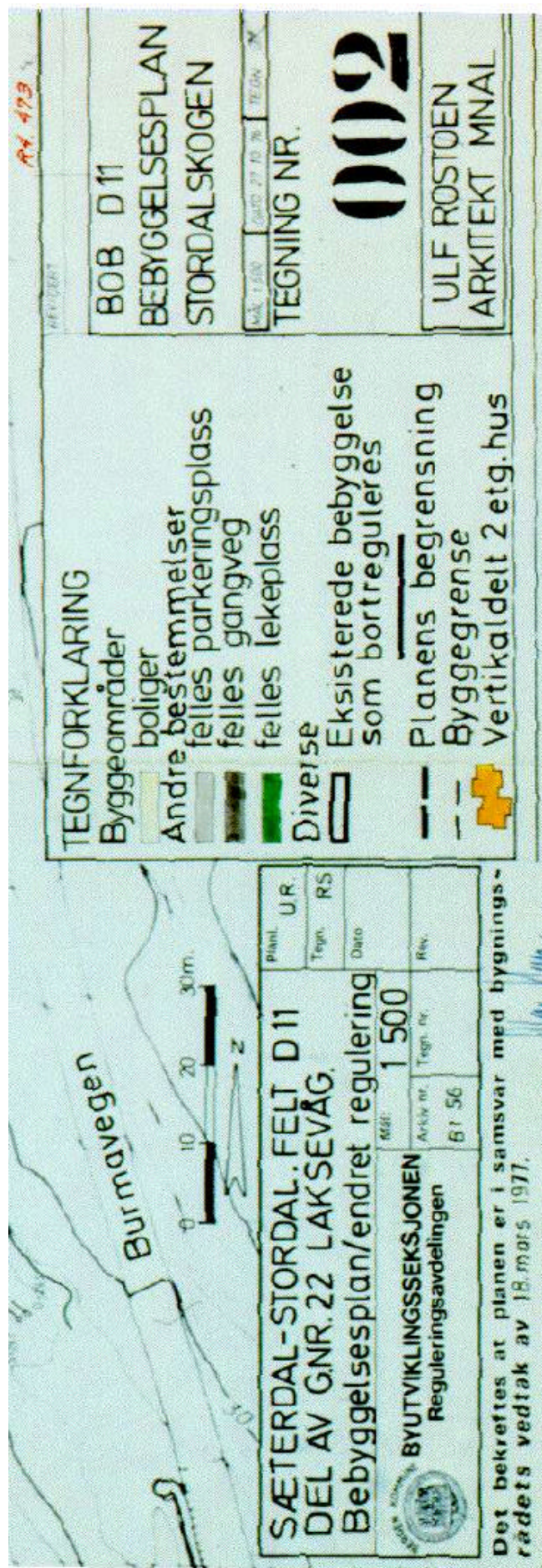
N



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

 Eiendomsmarkering







BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan over grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

Dato: 21.05.2025

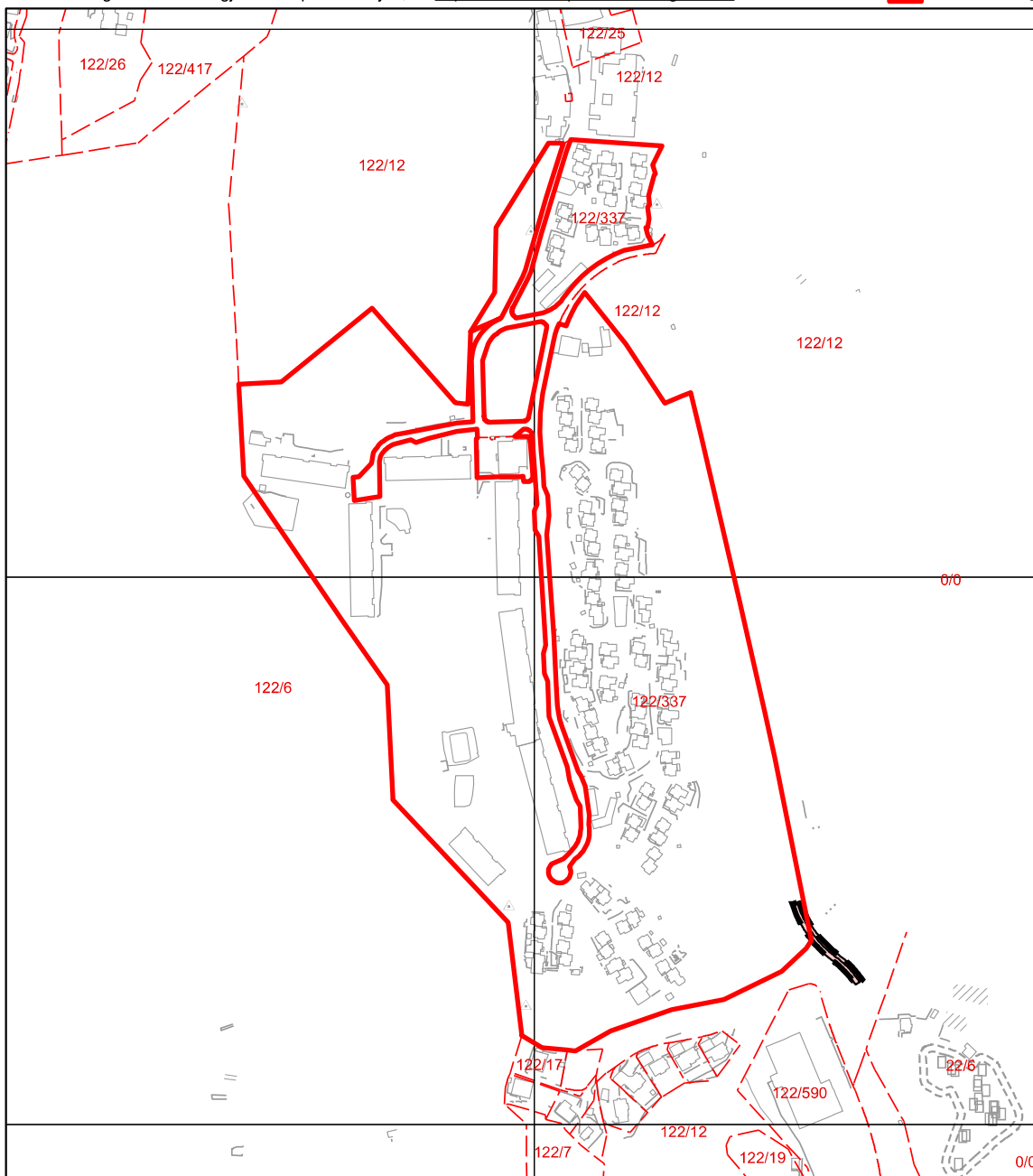
Gnr/Bnr/Fnr: 122/337/0/0

Adresse: Bjørndalsskogen 123 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Plangrense



Reguleringsplanomriss

Formålsgrense



Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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



2012 - Gate med fortau



2017 - Sykkelveg, -felt



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

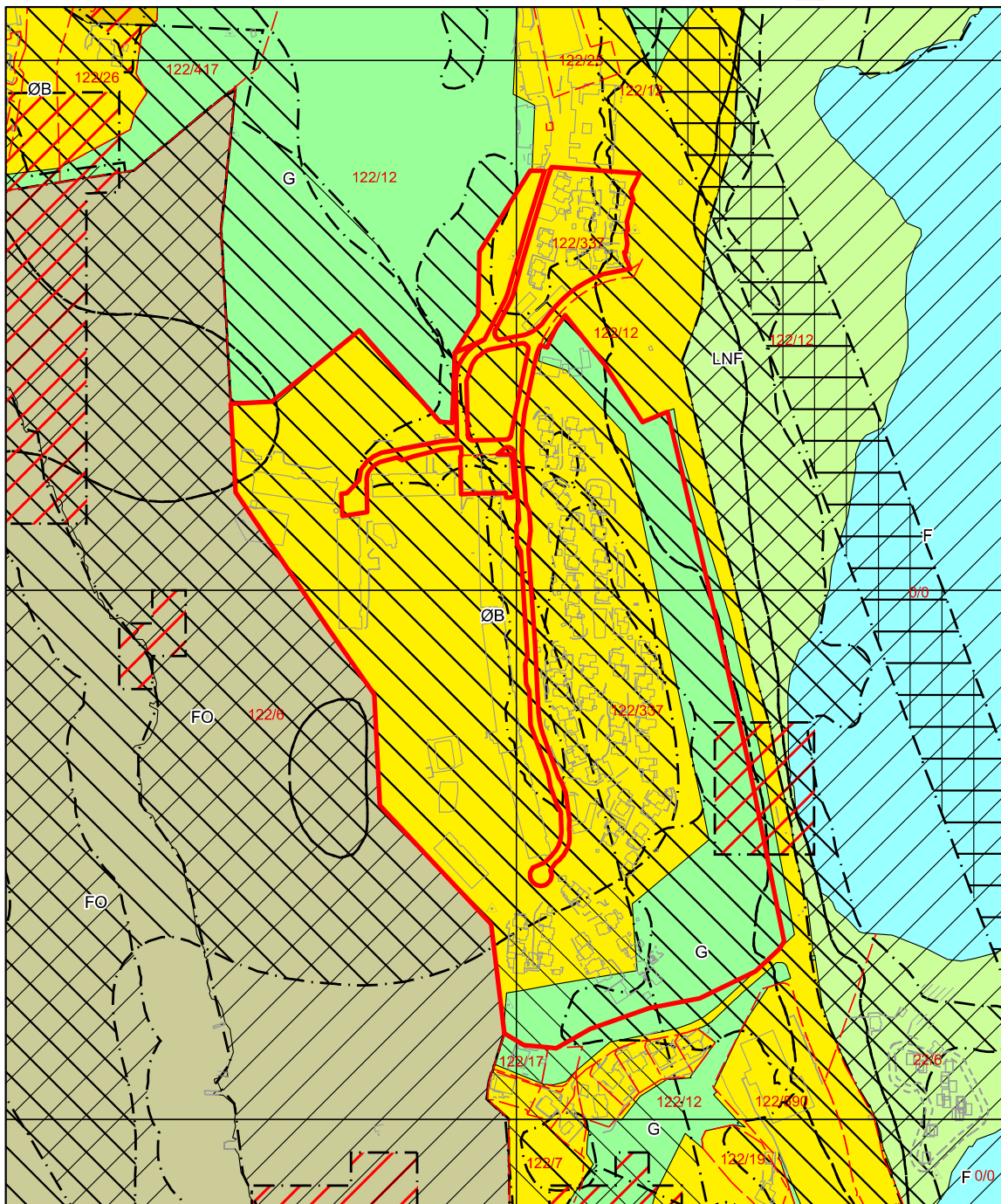
Arealplan-ID: 65270000

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

Adresse: Bjørndalsskogen 123 m.fl.



☐ Eiendomsmarkering (4)



Tegnforklaring for kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Bjørndalsskogen 123 - Nabolaget Bjørndalsskogen - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjørndalsskogen Linje 4, 23, 24, 49	5 min 0.4 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 10.4 km

Skoler

Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 316 elever, 15 klasser	5 min 0.5 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	7 min 3.5 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	11 min 6.1 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	9 min 4.9 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min 6.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

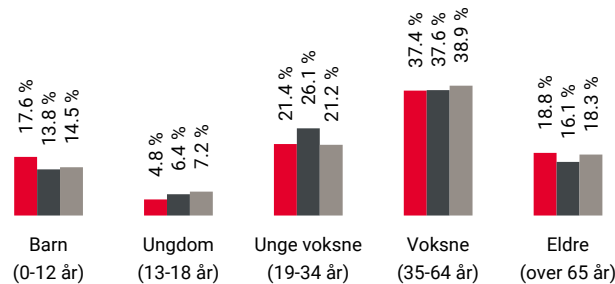
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndalsskogen	833	407
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sæterdal barnehage (1-5 år) 28 barn	4 min 0.3 km
Espira Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 79 barn	16 min 1.3 km
Bjørgedalen barnehage (1-5 år) 67 barn	19 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Kjerreidviken PostNord	8 min 0.5 km
Kiwi Bjørgeveien PostNord	11 min 1 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 naboen 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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



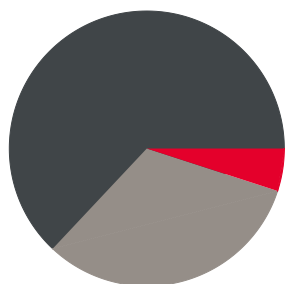
Trygghet der barna ferdes

Trygge 84/100

Sport

⚽	Bjørndalsskogen "binge"	2 min	🚶
	Ballspill	0.1 km	
⚽	Bjørndalsskogen skole	6 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
🚴	MOVA Bjørge	11 min	🚶
🚴	SATS Vestkanten	6 min	🚗

Boligmasse



5% enebolig
63% blokk
32% annet

Varer/Tjenester



Vestkanten Storsenter

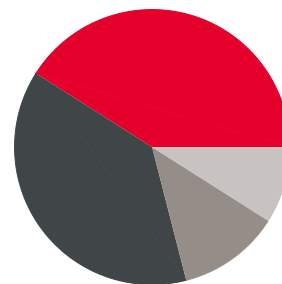
6 min 🚗



Boots apotek Loddefjord

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder
38% 6-12 år
12% 13-15 år
9% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



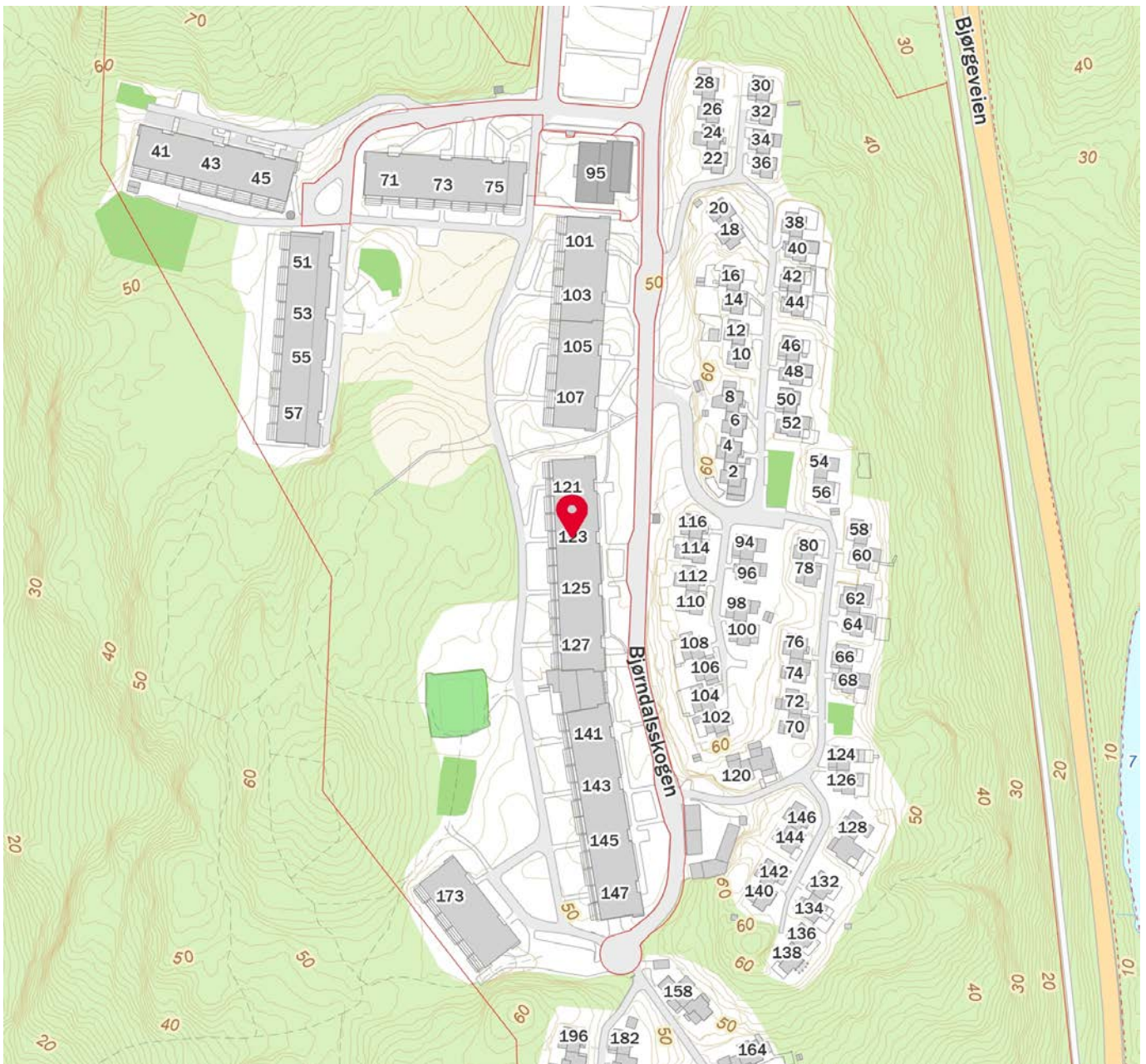
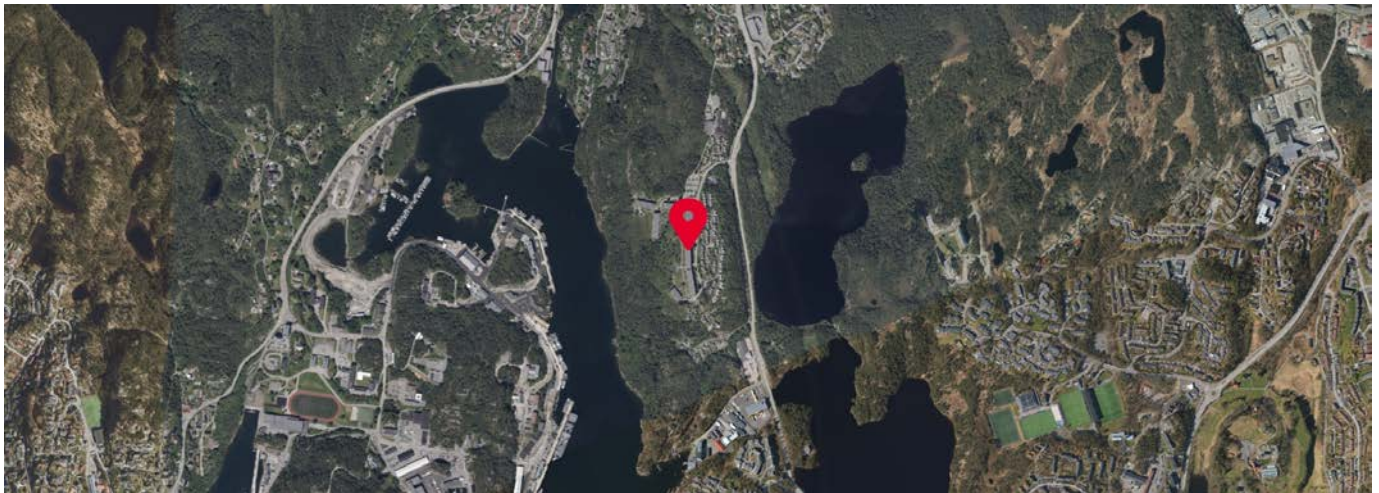
0%

46%

■ Bjørndalsskogen
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørndalsskogen 123
5170 BJØRNDALSTRÆ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre