



aktiv.

Brønnalsåsen 17, 5176 LODDEFJORD

**Sentral m/solrik balkong. Nytt bad
i 2024. Balansert ventilasjon.
Varmtvann og internett inkl. Nær
buss og butikk**



Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 544 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 743 562,-
Felleskostn.: Kr 4 420,-
Selger: Elisabeth Slåtta-Al Shanti

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 45/51 kvm
Tomtstr.: 87062 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 123, bnr. 274
Andelsnr.: 165
Oppdragsnr.: 1505250098

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

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

Verdt å nevne:

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

God standard, kun TG1

Vestvendt balkong

Varmtvann og internett inkludert i felleskostnader

Mulighet for parkering og lading av el-bil

Gode bussforbindelser like utenfor døren

Veldrevet borettslag med vaktmester

Ingen dokumentavgift

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
3. etasje: Gang, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.

BRØNDALSÅSEN 17



FLINT.

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	38
Nabolagsprofil	43
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Ekstern bod(2,8m²).

1. etasje

BRA-e: 3 m² Ekstern bod(2,9m²).

3. etasje

BRA-i: 45 m² Gang(4,7m²), bad/vaskerom(4,6m²), soverom(9,7m²), stue(16,6m²), kjøkken(6,5m²).

TBA fordelt på etasje

3. etasje

15 m² Fra stuen er det utgang til balkong på 15,4m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

87062 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Loddefjord i Bergen Vest. Joker Brønnandalen og busstopp med linjer 24 og 40 i umiddelbar nærhet. Vestkanten Storsenter ligger kun en kort busstur unna. Her finner man det man måtte ønske av butikker, spisesteder og servicetilbud, samt Vannkanten med badeland og Iskanten med skøytebane.

Festplassen i Sentrum er kun en 12 minutters busstur unna. Det er også kort vei til barneskoler (Vadmyra Skole og Loddefjord Skole) og ungdomsskole (Sandgotna skole).

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 0.8 km

Loddefjord skole (1-7 kl.) 1.8 km

Olsvik skole (1-10 kl.) 2.4 km

Sandgotna skole (8-10 kl.) 1.9 km

Olsvikåsen videregående skole 2.5 km

Laksevåg videregående skole 5.6 km

Barnehager:

Kidsa Brønnandalen (0-5 år) 0.5 km

Kjøkkelvik barnehage (1-5 år) 0.7 km

Grøntulien barnehage (1-5 år) 1 km

Dagligvare:

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

Rema 1000 Kjøkkelvik (med PostNord) 1.7 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter: 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 mur- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og

teglsteinsforblending.

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

Vinduer: Vinduer med isolerglass i pvckarmer.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Alle bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2007

Hvor lenge har du eid boligen?

18 år, 5 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Ja, kun av faglært

Arbeid utført av Obos markhus

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Ny dusj, ny toalett , ventilasjon ny

Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Arbeidet er gjort i hele borettslaget

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?

Ja

Mus i borettslaget

Innhold

Areal og fordeling per etasje

3.etg: 45 m² BRA / 45 m² BRA-i

1.etg: 3 m² BRA / 0 m² BRA-i

0.etg: 3 m² BRA / 0 m² BRA-i

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

3. etg: Gang(4,7m²), bad/vaskerom(4,6m²), soverom(9,7m²), stue(16,6m²), kjøkken(6,5m²).

I tillegg er det to eksterne boder på 2,9m² og 2,8m².

Standard

Innvendige overflater |

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

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har tapet.

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig gang. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue |

Vi beveger oss inn i en romslig stue. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Stuen er malt i en tidsriktig farge. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue.

Balkong |

Fra stuen kommer vi ut til en vestvendt balkong, målt til hele 15,4 m². Her er det god plass til å møbelere som man ønsker. En perfekt forlengelse av stuen på

fineværsdagene!

Kjøkken |

Romslig og tidløst kjøkken med god plass til både matlaging og oppbevaring. Lys kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det benyttet tapet, stål oppvaskkum og ventilator.

Bad |

Helfliset og moderne bad fra 2024. I forbindelse med nytt bad ble det installert rør-i-rør-system og balansert ventilasjon. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant med skuffer, dusjdører i klart glass og opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulvet.

Soverom |

Leilighetens soverom er luftig, og målt til 9,7m². Her er det god plass til å innrede med både dobbelseng og oppbevaring.

Bod |

For ekstra lagringsplass er det to eksterne boder på 2,9m² og 2,8m².

Andre opplysninger:

- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast.
- Varmtvannsberederen er felles for borettslaget.
- Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer.
- Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

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

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

3353562

Radonmåling

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

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E. 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.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Energi**Oppvarming**

Varmekabler på badet, balansert ventilasjon. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 190 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 559 454

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 237 816

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

Drift Blokk 4.189,-

Renhold Blokk 181,-

Internett/Dekoder 149,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Blokkene har varmtvann med i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 420

Andel Fellesgjeld

Kr 544 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Sum andel fellesgjeld kr 544.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025.

Andel fellesformue

Kr 64 730

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Brønnandalen Borettslag

Organisasjonsnummer

950670894

Andelsnummer

165

Om borettslaget

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Låneramme kr 350 mill - inkludert løpende lån. Kr 250 mill. av lånerammen er sikret i egen kontrakt med rente 2,29%. Første avdrag mars 2026. Avdragsprofil 40 år.

Lånenr * DANBAN-85801783010

Type S

Restsaldo 98.000.000,-

Restløpetid 40 år

Term per år 4

Avdr.frihet til og med 01.04.2026

Type Rente Flyt

Rente 5,74%

Lånenr * DANBA1-85802061698

Type A

Restsaldo 261.857.616,-

Restløpetid 27 år 11 md.

Term per år

Avdr.frihet til og med 4 01.04.2026

Type Rente Flyt

Rente 4,03%

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må

forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Felleskostnadene økte med 3,5 % fra 01.02.2025. Det er budsjettet med 1 % økning i felleskostnadene årlig, tom. 2036.

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

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

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

Første avdrag mars 2026. Estimert endring i felleskostnader etter avdragsfrihet er kr 1036 per mnd i følge informasjon mottatt fra OBOS.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 274 i Bergen kommune. Andelsnr. 165 i Brønnandalen
Borettslag med orgnr. 950670894

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for en 4 etasjers boligblokk i tre og betong, datert 04.01.1974.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.01.1974.

Vei, vann og avløp

Adkomst til privat vei fra kommunal vei.

Offentlig vann.

Offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til Byfortettingssone i følge kommuneplanens arealdel.

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid 260288306

Type Grunneiendom

Snr 0

Hovedteig Ja

Beregnet areal 84 365,5 m²

Arealkvalitet Usikker

Arealmerknad Noen fiktive grenser

Inngår i rapporten Ja

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID 3390000
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, BRØNNDALEN 1
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt 20.08.1974
Dekningsgrad 96,7 %

PlanID 3360000
Plantype 30
Plannavn LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, BRØNNDALEN, REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE 3
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt 13.06.1973
Dekningsgrad 0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID 3360004
Plantype 31
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 97 OG 271, BRØNNDALEN OMRÅDE 3, LODDEFJORD NORD/OLSVIK
Saksnr 190610888
Ikrafttrådt 11.11.1986

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

PlanID 65270000
Arealstatus 1 - Nåværende
Arealformål 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse Grønnstruktur
Områdenavn G
Dekningsgrad 0,5 %

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpStøySone
Hensynssonenavn H220_3
Beskrivelse Vei støy - gul sone
Dekningsgrad 30,6 %

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpStøySone
Hensynssonenavn H220_1
Beskrivelse Flystøy gul sone iht.T1442: 2028 og 2060 prognose
Dekningsgrad 27,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID 65270000
Hensynssonetype KpStøySone
Hensynssonenavn H210_3

Beskrivelse Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad 0,5 %

Kommunedelplan(er)

PlanID 61800000
Plannavn LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 85 M.FL., KOMMUNEDELPLAN RV 555
STORAVATNET - LIAVATNET
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt 18.02.2015
Dekningsgrad 3,4 %

Hensynssoner i kommunedelplan

PlanID 61800000
Hensynssonetype KpBåndleggingSone
Hensynssonenavn H710
Hensynssone 710 - Båndlegging
Dekningsgrad 3,4 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID 64090000
Plantype 21
Plannavn KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM
TIL BERGEN VEST
Saksnr 202220469
Dekningsgrad 52,1 %

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

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

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

Planstatus 3

PlanID 60730000

Plantype 35

Plannavn LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 7 MFL., FAGERDALEN

Planstatus 2

Saksnr 202220429

PlanID 64550000

Plantype 34

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

Planstatus 3

Saksnr 201636271

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom 123/283

Bygningsnr 139575482-2

Endring Tilbygg

Bygningstype Enebolig

Status Igangsettingstillatelse

Dato 10.03.2021

Saksnr 202105393

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

2 190 000 (Prisantydning)

544 000 (Andel av fellesgjeld)

2 734 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

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))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 743 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 751 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 754 262 (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 9 562

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Provisjon: 40 000,-

Boligfoto: 6 000,-

Grunnpakke: 14 455,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Tilrettelegging: 15 000,-

Visning/overtakelse per stk: 1 900,-

Oppdragsansvarlig

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15

5165 LAKSEVÅG

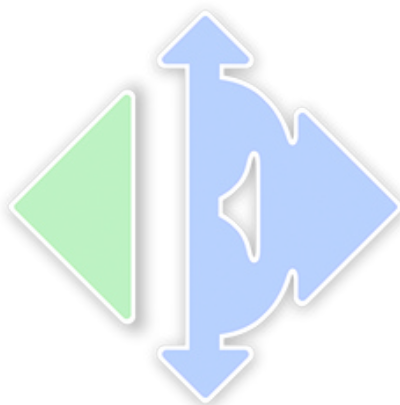
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

01.05.2025

Vedlegg

Leilighet
Brønnalsåsen 17
5176 Loddefjord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 01/05/2025

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:123, Bnr: 274
Hjemmelshaver:	Elisabeth Slåtta-Al Shanti
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1976
Tomt:	87 062 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Elisabeth Slåtta-Al Shanti
Befaringsdato:	15.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i mur- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og teglsteinsforblending. Vinduer med isolerglass i pvckarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekktet med sveiset beleg. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. 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: Ingrid Bull Skarvatun

Kontaktperson: Ingrid Bull Skarvatun

Beliggenhet:

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

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 950 670 894

Navn/foretaksnavn: BRØNNDALEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 07.09.1972

Takstobjektet:

2-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 15,4m².

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på 2,8m².

Tilhørende leiligheten er det en bod i 1.etasje på 2,9m²

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

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

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har tapet.

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:

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

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3. Etasje	45	0	0	15	45	0
Eksterne boder	0	6	0	0	0	6
SUM BYGNING	45	6	0	15	45	6
SUM BRA	51					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(4,7m²), bad/vaskerom(4,6m²), soverom(9,7m²), stue(16,6m²), kjøkken(6,5m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(2,8m²).

1. Etasje: Ekstern bod(2,9m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

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

01/05/2025



Mats Hansen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

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

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

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

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

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

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

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

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

- 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 2002.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

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 15,4m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 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 WC med innebygget systerne.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

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

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

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 røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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:**Takstmannens vurdering ved TG3:**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250098	

Selger 1 navn
Elisabeth Slåtta-Al Shanti

Gateadresse	
Brønnalsåsen 17	

Poststed	Postnr
LODDEFJORD	5176

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: 1505250098

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Obos Markhus

Arbeid utført av

Obos markhus

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny dusj, ny toalett , ventilasjon ny

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Arbeidet er gjort i hele borettslaget

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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
- Beskrivelse

Mus i borettslaget
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250098

Tilleggskommentar

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: 1505250098

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Slåtta Al Shanti	8f7182c8a934f540db70aac 7d04697173132a36a	30.04.2025 13:21:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250098

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

Nabolagsprofil

Brønnalsåsen 17 - Nabolaget Brønnaldalen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brønnaldalen Linje 24, 40	2 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 10.3 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 485 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 168 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 608 elever, 44 klasser	23 min 1.9 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	22 min 2 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	21 min 1.6 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	10 min 6.2 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylkesko... 20 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

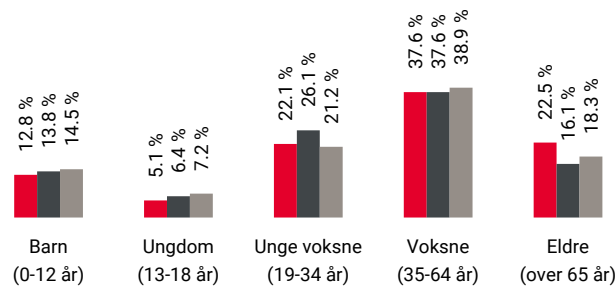
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kidsa Brønnaldalen (0-5 år) 47 barn	1 min 0.1 km
Kjøkkelvik barnehage (1-5 år) 80 barn	9 min 0.8 km
Grøntulien barnehage (1-5 år) 43 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Joker Brønnaldalen Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Rema 1000 Kjøkkelvik PostNord	19 min 1.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



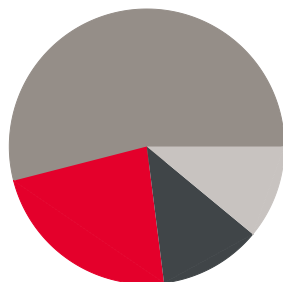
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

⚽	Brønnandalen Ballbinge/basketfelt Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
⚽	Brønnandalen/Olsvikskjenet balløkke Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🚴	In Shape	15 min 🚶
🚴	SATS Vestkanten	21 min 🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Vestkanten Storsenter

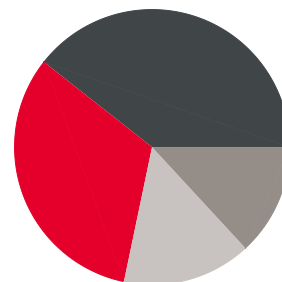
21 min 🚶



Apotek 1 Olsvik

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



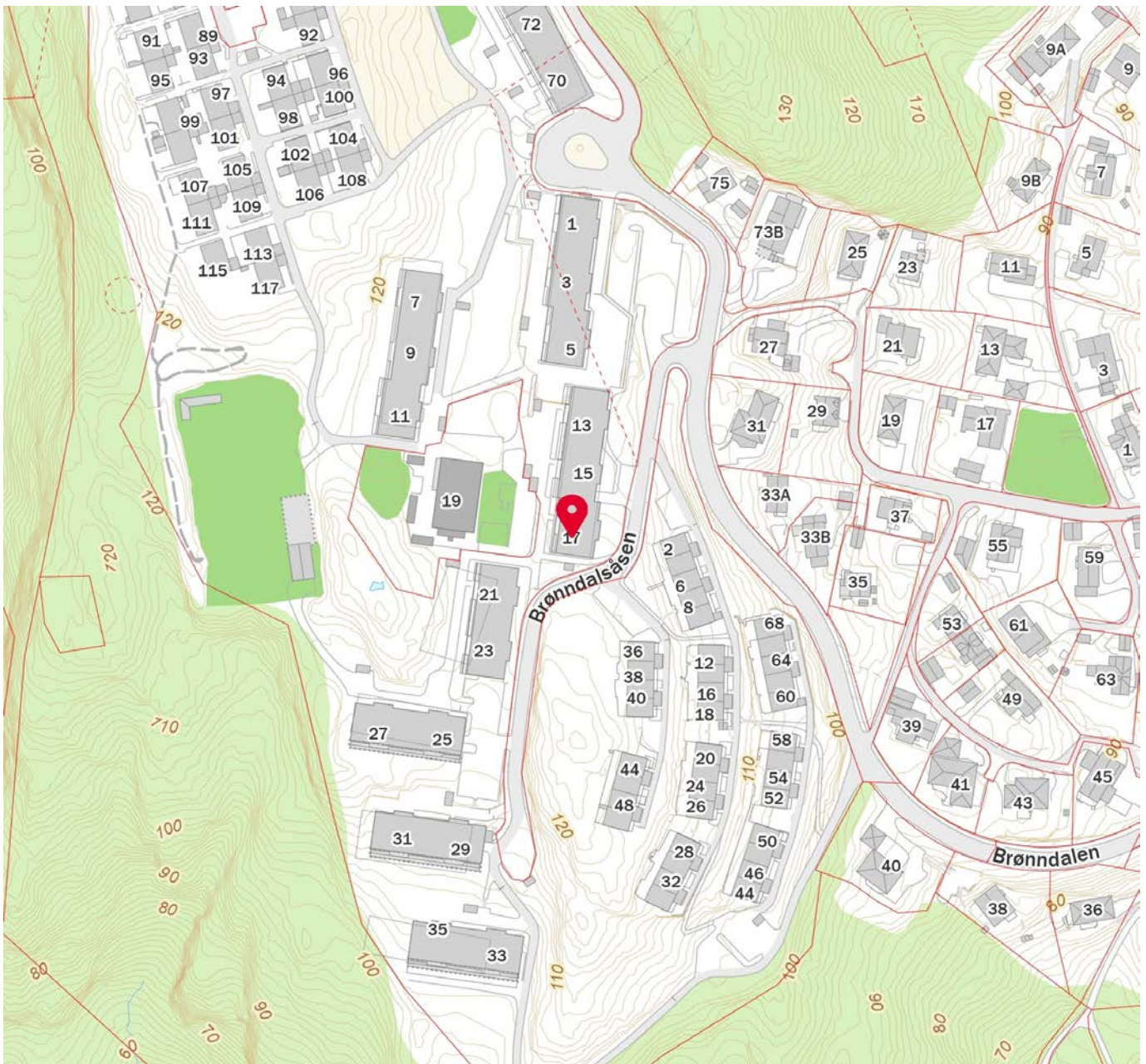
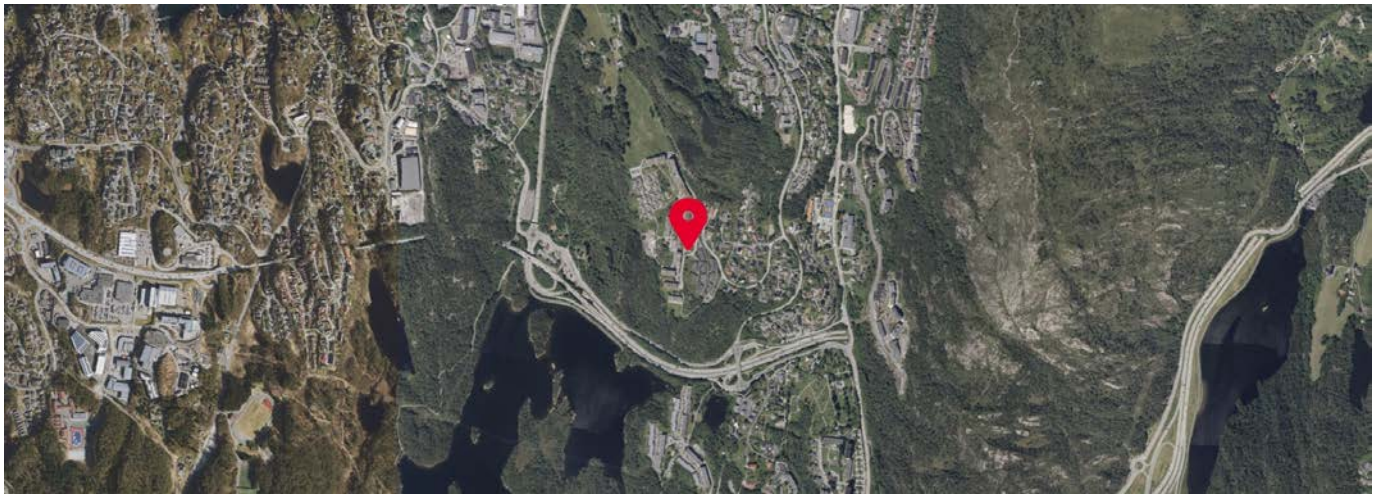
0%

48%

Brønnandalen
Bergen
Norge

Sivilstand

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



BRØNNDALEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER FOR LAVBLOKKER OG HØYBLOKKEN

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

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

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

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

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

Vedtekter

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

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

Andelseier har selv vedlikeholdsplikten for bygget.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettsløvene

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

12. Diverse bestemmelser

12-1 Kameraovervåkning

Styret kan bestemme at det skal gjennomføres kameraovervåkning i garasjeanleggene

Protokoll til årsmøte 2024 for Brønnaldalen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950670894

Møtet ble avholdt 29. mai kl. 18:00, Kultursalen på Vannkanten.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Helge Minge er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Totalt møtte 101 andelseiere. Det ble godkjent 25 fullmakter. Til sammen 126 stemmeberettigede.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Olav Houm Otterdal ble valgt som protokollfører. Eirin Waage og Jane Aalen ble valgt som protokollvitner.

4. Valg av tellekorps

Det skal velges 2 andelseiere til tellekorps.

Forslag til vedtak:

Velges på generalforsamlingen

✓ Vedtatt. Tone Bjørøy og Johan Fredrik Garmann ble valgt som tellekorps.

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

A) Styret

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

Forslag:

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

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

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

Begrunnelse:

Styret har gjennomført 237 møter i 2023.

109 møter gjelder rørprosjektet og 92 møter gjelder vanlig drift.

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

Til alle disse møtene ligger det timer med forarbeid.

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

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

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

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

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

Møtegodtgjørelse godgjøres som følger:

- Styret - styremøte kr 1 000.

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

B)Andre honorar:

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

Møtegodtgjørelse:

- Hovedtillitsvalgt kr 700
- Miljøutvalget kr 700

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Gjeldende styrehonorar forlenges. Nye satser ble ikke godkjent.

Totalt honorar for perioden er kr. 630 300.

Følgende satser ble vedtatt:

Styreleder: kr 60 000,- pr år.

Nestleder: kr 45 000,- pr år.

Styremedlemmer: kr 35 000,- pr år.

Møtegodtgjørelse godtgjøres som følger:

Styret - styremøter: kr 1 000.

✓ Styret - Øvrige møter/oppgaver: kr 700.

1. vara tillitsvalgt - styremøte: kr 1 000.

Varamedlemmer: kr 700

Andre honorar:

Leder Miljøgruppen: kr 10 000.

Øvrige medlemmer i Miljøgruppen: kr 3 000.

Møtegodtgjørelse:

Hovedtillitsvalgt kr 700

Miljøutvalget kr 700

8. Driftsbygget / Grendahus

Styret i Brønnaldalen borettslag viser til generalforsamlingsvedtak sak 4-i ekstra ordinær generalforsamling 2 021. Der det ble godkjent driftsbygg.

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

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

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

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

Alt dette er med å påvirke de totale kostnadene, og borettslaget har bedt Rambøll om å lage et estimat på bygget. Rambøll har estimert kostnaden til inntil 16 000 000,- for å ferdigstille bygget.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt.

9. Kollektiv avtale

Beholde nåværende kollektiv avtale med OBOS Open Net.

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

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamling stemme for forlengelse av avtalen.

Forslag til vedtak:

Kollektiv avtale med Obos Open Net forlenges



Vedtatt.

10. Kollektiv avtale - ikke benyttet tilbud Obos OpenNet

Fremmet av: Linda Larsen

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

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

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Saken utsettes.

11. Tre-felling i borettssalget

Fremmet av: Linda Larsen

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

Det er styrets ansvar og vedlikehold bygninger og felles grunn.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Bull Skarvatun

Følgende stilte til valg:

Ingrid Bull Skarvatun

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Eva Vibeke Rosenberg

Harald Rutle

Følgende stilte til valg:

Eva Vibeke Rosenberg

Harald Rutle

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lene Andersen - 1 Varamedlem

Vivian Raa Lyngholm - 2 Varamedlem

Rune Sandland - 3 Varamedlem

Følgende stilte til valg:

Lene Andersen

Vivian Raa Lyngholm

Rune Sandland

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Bull Skarvatun

Følgende stilte til valg:

Ingrid Bull Skarvatun

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Børge Hansen

Følgende stilte til valg:

Børge Hansen

14. Valg av Valgkomite

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

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

Viser til godkjent vedtak fra ordinær generalforsamling:

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

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

Forslag til vedtak:

Tatt til orientering

✓ Vedtatt.

Signering protokoll:

Møteleder: Helge Minge /S/

Protokollfører: Olav Houm Otterdal /S/

Protokollvitne: Eirin Waage /S/

Protokollvitne: Jane Aalen /S/

Til andelseierne i Brønnandalen Borettslag

**Velkommen til ekstraordinær generalforsamling, onsdag 07. desember 2022 kl.
17:00 i Kultursalen Vestkanten.**

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

REGISTRERING BLANKETT
for ekstra ordinær generalforsamling/årsmøte
Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

Å møte på ekstra ordinær generalforsamling/årsmøte i

Boligselskapets navn:

Innkalling til generalforsamling og beboermøte fra klokken 18:00.

**Ekstra ordinær generalforsamling i Brønnandalen Borettslag
avholdes onsdag 07. desember 2022 kl. 17:00 i Kultursalen Vestkanten.
Dørene lukkes klokken 17:00 og åpnes klokken 18:00 for beboermøte.**

Til behandling foreligger:

1. Støyreduserende tiltak i forbindelse med utbygging av Sotrasambandet Rv555 – Innglassing av terrasser i Brønnalsåsen 35-33-31-29-27-25.
2. Valg av type glass opp til rekkverkshøyde på terrassen ifm. støyskjermingstiltak

Brønnandalen borettslag er i gang med støyskjerming i henhold til anbefaling fra Statens vegvesen i tilknytning til utbyggingen av Sotrasambandet. I den forbindelse fremmer styret følgende saker for den ekstraordinære generalforsamlingen:

1. **STØYREDUSERENDE TILTAK – SOTRASAMBANDET (2/3 flertall)**

Styret har mottatt og behandlet tilbud og anbefaling om støyreduserende tiltak fra Statens Vegvesen.

For å oppfylle kravene om støyreduksjon har styret valgt å gå for løsning med innglassing. Alle direkte kostnader dekkes av tilskudd fra Statens Vegvesen.

Noen andelseiere ønsker ikke innglassing, men styret vurderer det slik at borettslaget har ansvar for å sikre at alle boliger skjermes. Det kan derfor ikke åpnes for individuelle løsninger.

Styrets innstilling: (krever 2/3 flertall da dette er å anse som en vesentlig fasadeforandring)

Generalforsamlingen godkjenner innglassing slik det er anbefalt fra Statens vegvesen og i tråd med rammetillatelse fra Bergen kommune.

2. **VALG AV TYPE GLASS (Alminnelig flertall)**

Det er i utgangspunktet tenkt frostet glass i høyde opp til terrasserekkverk. Det er kommet mange henvendelser fra andelseiere som heller ønsker klart glass som gir bedre siktforhold. Andre andelseiere igjen foretrekker frostet glass for å redusere innsyn.

Bergen kommune vil ikke godkjenne at noen terrasser har frostet glass og andre har klart glass. Det er altså et krav om at utformingen blir ens for alle.

Å velge klart glass har en ekstrakostnad på ca kr 300.000,- som dekkes av borettslaget.

Generalforsamlingen bes derfor ta stilling til om man skal velge frostet glass eller om man skal velge klart glass med tilhørende merkostnad.

Styrets forslag til vedtak: Det velges frostet glass i høyde opp til terrasserekkverk

INVITASJON TIL BEBOERMØTE.

Brønnandalen borettslag besluttet på ekstraordinær generalforsamling 16. august 2022 å gjennomføre et større vedlikeholds- og utbedringsarbeider av rør, bad og ventilasjon med øvre kostnadsramme lik MNOK 350.

I forkant av dette ble BankAdvisor engasjert for å utarbeide et mulighetsstudie hvor en la opp en strategi på hvordan dette på best mulig måte skulle kunne finansieres.

I oppgaveløsningen til BankAdvisor la styret i Brønnandalen borettslag særlig vekt på at prosjektet skulle medføre:

- Lavest mulig økning i felleskostnader
- Brønnandalen borettslags betjeningsevne
- Forutsigbarhet og varighet på finansieringen

Til beboermøte har styret invitert BankAdvisor til å komme og gi oss alle en oppdatering på hvordan det så langt har gått, hva som er status pr dato og noen fremtidsutsikter.

BankAdvisor har lagt opp til å snakke om følgende tema som således også blir agenda for møte:

1. Resyme fra det som ble presentert på ekstraordinær generalforsamling 16. august 2022
2. Redegjørelsen for generalforsamlingen før stemmegivning prognoser/budsjetter
3. Generalforsamlingens beslutning
4. Fremforhandlet hovedtrekk i bankanskaffelsen
5. Økonomisk og finansielt resultat pr november 2022
6. Finansielle fremtidsutsikter for Brønnandalen borettslag

Det vil bli en kort presentasjon fra kontrollør André Teigen:

1. Litt historikk.
2. Status i prosjektet.
3. Veien videre i prosjektet.

Bergen, 30. november.2022
Styret i Brønnandalen Borettslag

Ingrid Bull Skarvatun Børge Hansen Eva Vibeke Rosenberg Olav Otterdal
Harald Rutle

Brøndalen B/L

GENERALFORSAMLINGSPROTOKOLL

År 2022 den 07. desember ble ekstraordinær generalforsamling avholdt i Kultursalen på vannkanten.

Totalt møtte: 74 andelseiere.
Det ble godkjent: 14 fullmakter.
Til sammen: 88 stemmeberettigede
Videre møtte: Ketil Jacobsen, Helge Minge, Jogeir Brattaker

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING

- a) Møteleder: Helge Minge
- b) Som sekretær ble valgt: Ketil Jacobsen
- c) Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Ketil Jacobsen, Harald Prytz, ~~Eirin Waage~~ (ikke tilstede, så ingen signatur)
- d) Til tellekorps ble valgt: Rune Sandland, Tone H. Bjørøy.

Merknader til innkallingen: Godkjent

Merknader til den oppsatte dagsorden:

1. Til behandling foreligger:

STØYREDUSERENDE TILTAK – SOTRASAMBANDET (2/3 flertall)

Styret har mottatt og behandlet tilbud og anbefaling om støyreduserende tiltak fra Statens Vegvesen.

For å oppfylle kravene om støyreduksjon har styret valgt å gå for løsning med innglassing. Alle direkte kostnader dekkes av tilskudd fra Statens Vegvesen.

Noen andelseiere ønsker ikke innglassing, men styret vurderer det slik at borettslaget har ansvar for å sikre at alle boliger skjermes. Det kan derfor ikke åpnes for individuelle løsninger.

Styrets innstilling: (krever 2/3 flertall da dette er å anse som en vesentlig fasadeforandring)

Generalforsamlingen godkjenner innglassing slik det er anbefalt fra Statens vegvesen og i tråd med rammetillatelse fra Bergen kommune.

VEDTAK: 21 mot, 62 for forslaget, Vedtatt

2. **VALG AV TYPE GLASS (Alminnelig flertall)**

Det er i utgangspunktet tenkt frostet glass i høyde opp til terrasserekkverk. Det er kommet mange henvendelser fra andelseiere som heller ønsker klart glass som gir bedre siktforhold. Andre andelseiere igjen foretrekker frostet glass for å redusere innsyn.

Bergen kommune vil ikke godkjenne at noen terrasser har frostet glass og andre har klart glass. Det er altså et krav om at utformingen blir ens for alle.

Å velge klart glass har en ekstrakostnad på ca kr 300.000,- som dekkes av borettslaget.

Generalforsamlingen bes derfor ta stilling til om man skal velge frostet glass eller om man skal velge klart glass med tilhørende merkostnad.

Styrets forslag til vedtak: Det velges frostet glass i høyde opp til terrasserekkverk

**VEDTAK: 48 for frostet glass
28 for klart glass**

Protokollunderskriver
H.Pryt /s/

Møteleder
H. Minge /s/

Protokollunderskriver
Ketil Jacobsen /s/

Brøndalen B/L

GENERALFORSAMLINGSPROTOKOLL

År 2022 den 17. juni ble ekstraordinær generalforsamling avholdt i Kultursalen på vannkanten

Totalt møte: 104 andelseiere.
Det ble godkjent: 21 fullmakter.
Til sammen: 125 stemmeberettigede
Videre møte: Ketil Jacobsen, Glenn Eilertsen, Andre Teigen, Stein Otto
Johannessen, Sveinung Selstø, Jon Martin Røyrbotn, Eivind Lampe.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING

- a) Møteleder: Glenn Eilertsen
- b) Som sekretær ble valgt: Ketil Jacobsen
- c) Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Eirin Waage, Ketil Jacobsen, Glenn Eilertsen.
- d) Til tellekorps ble valgt: Tone Bjørøy, Rolf Hårdig.

Merknader til innkallingen: Godkjent

Merknader til den oppsatte dagsorden: Ingen merknader.

2. Vedtaksendring §8-1, pkt. 3.

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Personer som ikke bor i borettslaget, kan også velges inn til styret.

Styret mener at det bør åpnes opp for at valgkomiteen kan søke etter kandidater til styret som ikke er bosatt i Brøndalen borettslag.

Dette kan være med på å sikre riktig kompetanse til enhver tid i styret.

Det vil uansett alltid være generalforsamlingen som skal stemme over hvem som skal inn i styret. Vi mener at vi har kompetente kandidater til å sitte i styret i eget borettslag, men har problemer må å få riktige kandidater til å ta på seg styreansvaret.

Olav Houm Otterdal skal flytte fra borettslaget, og han er en sterk kandidat i styret som vi ønsker å beholde for den perioden han er valgt for. Vi ble anbefalt at styret satt ut rørprosjekts perioden, og med denne vedtektsendringen så åpner det seg opp mulighet for at han kan ta gjenvalg.

Det kan/bør legges til i vedtektene at det maks kan være 40% av styrets medlemmer som er eksterne og ikke bor i borettslaget. Det vil si maks 2 av 5 styremedlemmer kan være eksterne.

Styrets innstilling

Vedtekts ordlyd: (3)" Bare fysiske personer som bor i borettslaget kan velges til styret".

Dette punktet ønsker styret og endre til: (3) Personer som ikke bor i borettslaget kan også velges til styret. Maks 40%, eller 2 av 5 medlemmer kan velges inn, utenfra borettslaget.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for dette forslaget.

Forslag til vedtak: For vedtektsendringen

Vedtak: 67 stemmer for 46 mot
IKKE GODKJENT.

3. Bad som er utvidet.

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det er avdekket avvik på m2 bad i henhold til originaltegninger.

I Brønnandalen borettslag har vi 16 stk. forskjellige leilighetstyper. Leilighetstypene er like og betaler lik andel av felleskostnader (samme husleie)

Det er en del andelseier som har utvidet badene sine. Det vil si at det vil bli en høyere kostnad for å rehabilitere disse badene.

Det er ikke riktig at alle som ikke har utvidet badene sine, skal være med å betale ekstra for at andelseiere som har utvidet badene sine skal få rehabilitert disse til samme kostnad.

Kostnader vil bli beregnet pr. m2 ut ifra faktisk arbeid som blir utført på badet.

Styrets innstilling:

Enhver andelseier betaler selv for den utvidelsen som er gjort i sin andel.

Forslag til vedtak: For at andelseiere betaler for utvidelsen selv.

Vedtak: 86 stemmer for 8 mot.
GODKJENT.

4. Nyerør/bad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Brønnandalen borettslag har hatt inne 4 forskjellige entreprenører for å gi tilbud og komme med løsningsforslag vedrørende utskifting av vannrør.

Alle 4 entreprenørene sa tidlig at de ikke ønsket å prisgi en minimumsløsning, da det ville bryte med våtromsnormen.

Styret har diskutert dette sammen med Rambøll og entreprenørene i forhandlingsmøtene, og blitt enig om de skal behandle badene etter våtromsnormen.

Etter forhandlingsmøter og evalueringsmøter så ble Markhus valgt til å være den entreprenør vi gikk inni en samspillfase med.

Dette basert på en evalueringsmatrise som viste at Markhus var klart best på prisfremdrift samt hadde den beste oppgaveforståelsen.

Totale kostnader for 501 baderom: 119 348 269,-eks. mva.

Oppgraderingen inkluderer helfliste bad, med baderomsinrednings pakke, og med nye vannrør til alle rom med innlagt vann og utbedring av innervegger som bli berørt av omlegging av vannrør.

Styrets innstilling:

Orientering sak. Nødvendig vedlikehold. Forslaget skal ikke stemmes over.

Forslag til vedtak: Nødvendig vedlikehold.

5. Balansert ventilasjon

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Beskrivelse:

Brøndalen borettslag har også fått hentet inn pris for balansert ventilasjon som en opsjon til rørprosjektet.

Det kan da utføres parallelt med rehabilitering av bad.

Grunnen for balansert ventilasjon er mange. Noen argumenter er listet under:

- bedre inn klima, du kan selv styre ventilasjonen i din andel.
- mindre trekk og mindre lekkasjer.
- varme utveksler som kan gi ut varme inntil 22 grader.
- reduserte strømutgifter.
- gjenbruk av eksisterende.
- Unngå kostnader og arbeid ved å legge Radon brønn.

Totalkostnader for balansert ventilasjon i alle andeler: kr 45 540 039,-eks. mva.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamling om å stemme for at balansert ventilasjon gjennomføres samtidig med selve rørprosjektet.

Forslag til vedtak: For balansert ventilasjon

Vedtak: 113 for 4 mot
GODKJENT

Protokollunderskriver
Eirin Waage /s/

Møteleder
Glenn Eilertsen/s/

Protokollunderskriver
Ketil Jacobsen/s/

FERDIGATTEST

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

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

er lovlig.

Det er kontrollert røkke(r) og følgende ildsteder:

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

Merknader: Gjerde på fjellknaus på østsiden må oppsettes.

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

Laksevåg den , 9.7.1976

Alf Hennes
avd. ing.



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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Brønnalsåsen 17
5176 LODDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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