EIERSKIFTERAPPORT™

Borettslag rekkehus
Brønndalen 58
5176 Loddefjord

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 05.10.2026

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

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

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 hullborring i vegger.

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

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

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:123, Bnr: 274
Hjemmelshaver:	Thomas Nygård Fuglevand og Stian Nygård Fuglevand
Tomt:	88 221 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1976
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.10.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Thomas Nygård Fuglevand og Stian Nygård Fuglevand
Tilstede under befaringen:	Representant for hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, murer, terrasser og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong og trekonstruksjoner. Grunnmur og fundamenter av murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med med takpapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1976 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

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:
Borettslag rekkehus (ende) over to plan.
Fra stuen er det utgang til terrasse på 8,3m².
På baksiden er det terrasse på 32,8m².

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen 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:
Det foreligger ikke dokumentasjon på alle utførte håndverkertjenester.
Det er foreligger ikke FDV og annen relevant dokumentasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Ytterkledningen ble skiftet i 2010.
- Taktekkingen ble skiftet i 2010.
- Ytterdører og vinduer ble skiftet i 2010.
- Badet og vaskerommet ble oppgradert i 2024.
- Rør-i-rørsystem fra 2024.
- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2024.
- Montert ny kjøkkeninnredning i 2026.
- Oppgradert deler av el.anlegget i 2026.
- Lagt nye overflategulv i 2026.
- Sparklet og malt vegg- og himlingsflater i 2026.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	55	6	0	0
2. Etasje	61	0	0	41
SUM BYGNING	116	6	0	41
SUM BRA	122			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1. Etasje: Gang(19m²), bad(7,1m²), vaskerom(4,2m²), toalett(1,3m²), soverom(7,4m²), soverom(9,3m²), garderobe(4,2m²).

2. Etasje: Stue(27,9m²), kjøkken(16,1m²), soverom(10,6m²), garderobe(4,5m²).

BRA-e:

1. Etasje: Bod med utvendig inngang(5,7m²).

©mstr.no

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. måleregleneNS3940) medregnes i totalarealet.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

08/10/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.
Grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:
Det er gjennomført hulltaking fra vaskerommet mot vegg under terreng. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Ved inspeksjon viser det seg at det er benyttet plastfolie på veggene som vender ut mot terreng. Plastfolie på isolasjon er bare aktuelt der mer enn halve veggen er over terreng. Plastfolien vil ellers hindre uttørking av veggen. Som følge av feil oppbygging må veggene under terreng holdes under oppsyn, forholdet øker risikoen for kodens/fukt i konstruksjonen.

Merknad/vurdering av avvik:
Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 50 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Gulv mot grunn og grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. Forhold med grunnmurer og rom under terreng må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Dreneringen stammer fra byggeår og har passert 50 år. Dreneringen er utført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav, manglende tekniske løsninger og alder på dreneringen utgjør en risiko for at svekkelser har eller kan plutselig oppstå.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Med bakgrunn i alder og påviste avvik bør det påregnes oppgradering innen kort tid.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig langs hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er ikke påvist utvendig isolering av murene som ligger under terreng, mangelfull isolering øker risikoen for at kondens kan oppstå på innsiden av murene (i rom under terreng). Veggen under terreng må holdes under oppsyn. For utbedring må drenering skiftes ut og tiltak må iverksettes rundt grunnmuren som vender mot terreng.

På bakgrunn av alder (1976) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren samt på drenering, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren/skrånende terreng mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene og fuktinnsig i underetasjen.

Merknader:

TG iu 1.4 Støttemurer

Forstøtningsmurer og tilsvarende er ikke en del av minstekravene for utarbeidelse av tilstandsrapport (forskrift til avhendingslova), følgelig er ikke murer undersøkt i denne rapporten.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2009.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2009.
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:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:
Boligen har flattakskonstruksjon, øverste etasje har himling/tak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:
Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet takpapp til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at taksteinen ble skiftet i 2010, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må vedlikeholdes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og beslag som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takrenner og nedløp er fra 2010.

Det er viktig å påse at takrenner og nedløp ikke går tett (jevnlig vedlikehold/rengjøring må utføres).

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 8,3m².
På baksiden er det terrasse på 32,8m².

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:
Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,92m. Dagens krav er på 1 meter

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG iu 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Det settes følgelig ikke tilstandsgrad eller utbedringskostnad. Retningsavvik/knirk og avvik må påregnes.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

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 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

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

Merknader:

10.2 Vaskerom

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet på vaskerommet.

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:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet laminatplate, oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

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.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 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:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

13. VVS

TG 2 13.1 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 sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

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

Merknad/vurdering av avvik:
På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje. Toalettrommet er ikke utstyrt med sluk.

Merknader:

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 190 liter.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

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

Merknader:

TG 1 13.6 Toalettrom

Se eget pkt. for innvendig vann- og avløpsrør.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen 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:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

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.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense). For å avdekke verdien av radon må det utføres radonmålinger.

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av innvendig trapp, for å oppfylle gjeldende krav til rekkverk må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 50 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Gulv mot grunn og grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. Forhold med grunnmurer og rom under terreng må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå. Det gjøres oppmerksom på at rom som er innredet og ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.
1.3	Drenering
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Med bakgrunn i alder og påviste avvik bør det påregnes oppgradering innen kort tid. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig langs hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. Det er ikke påvist utvendig isolering av murene som ligger under terreng, mangelfull isolering øker risikoen for at kondens kan oppstå på innsiden av murene (i rom under terreng). Veggen under terreng må holdes under oppsyn. For utbedring må drenering skiftes ut og tiltak må iverksettes rundt grunnmuren som vender mot terreng. På bakgrunn av alder (1976) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i kjelleren samt på drenering, betraktes disse og kjelleren i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens. Underetasjen ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng). Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren/skrånende terreng mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene og fuktinnsig i underetasjen.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Over halve forventete levetid for taktekkingen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkingen må det påregnes at denne må vedlikeholdes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekkingen betraktes undertak, tekking og beslag som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje. Toalettrommet er ikke utstyrt med sluk.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bergby &Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Brønndalen 58, 5176 LODDEFJORD

08 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brønndalen 58	Brønndalen 58	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

30 september 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Blitt bodd i helt siden kjøp

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Fuglevand, Stian Nygård

Selger

Fuglevand, Thomas Nygård

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

byttet til 16 amp i hele huset utenom bad, vaskerom og wc. installert dobbel utvendig stikkontakt v inngangsdør og terrasse.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kjell Hansen elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

koblet opp vannkran på kjøkken

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mestermo vvs As

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 17496716

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Stian Nygård Fuglevand	**2026-10-08**	**Thomas Nygård Fuglevand**	**2026-10-08**

Identification

Stian Nygård Fuglevand

Identification

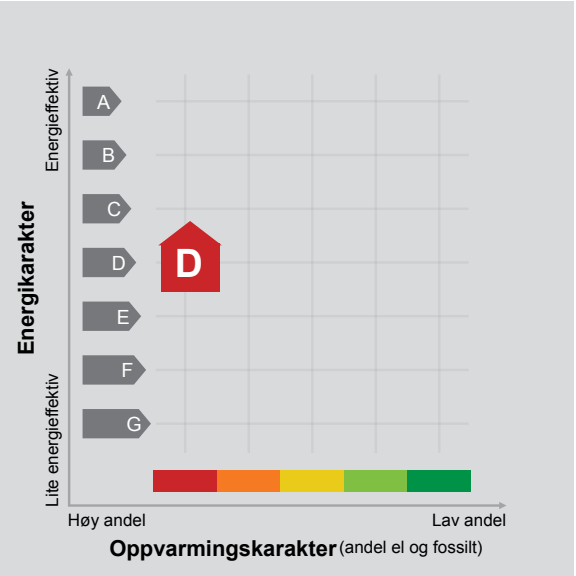
Thomas Nygård Fuglevand

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BRØNNDALEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	9
Postnummer	5176
Sted	LODDEFJORD
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139933664
Merkenummer	Energiattest-2025-237709
Dato	19.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (9)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Brønndalen 68	139933664	H0101	0	0	405
Brønndalen 58	139928814	H0101	0	0	400
Brønndalsåsen 28	139928784	H0101	0	0	379
Brønndalsåsen 44	139928741	H0101	0	0	371
Brønndalsåsen 36	139928717	H0101	0	0	375
Brønndalsåsen 2	139933613	H0101	0	0	392
Brønndalen 50	139928873	H0101	0	0	396
Brønndalsåsen 20	139928849	H0101	0	0	383
Brønndalsåsen 12	139928911	H0101	0	0	387

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	1976

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	85 m²
Areal tak	49 m²
Areal gulv	49 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	99 m²
Totalt BRA	99 m²
Oppvarmet luftvolum	238 m³

U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	129,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	80 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,56
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.1.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	106,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	172,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19 821 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	200,21 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 222 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	178,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 622 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 039 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år

Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	3 782 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19 821 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	84,4 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6134
BRØNNDALEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BRØNNDALEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
28. mai 2026 kl. 18:00, Kultursalen på vannkanten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Klokken 17:30- Foredrag. [Frivillig, men anbefales.]
God kommunikasjon og anstendighet
Hvordan borettslaget kan bidra til god tone, trygt bomiljø og respektfull dialog i en tid med tøff debatt.
v/ Espen Gamlund, professor i filosofi, Universitetet i Bergen

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om å endre vedtekter.
8. Platting mellom R-1 og høyblokken.
9. 411- Søknad om bod.
10. 414- Søknad om bod.
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BRØNNDALEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helge Minge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rolf Gøsta Härdig og Gine-Merete Bjorøy er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. 6134 Brønndalen BRL - Årsregnskap 2025.pdf
2. 6134 Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse foreslås holdt uendret.
Forslag sist årsmøte 23.05.2025 sak 6:

Godtgjørelse for styret, miljøgruppen, og tilitsvalgte i borettslaget foreslås satt til kr 2200 pr andel.
Forslag til vedtak 1:
Vi ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honorar.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag 1600,- KPI pr andel.
Forslaget ble vedtatt.

Styrets innstilling

Det vurderes at dagens honorarnivå fortsatt er balansert og hensiktsmessig sett opp mot styrets arbeid og selskapets størrelse.

Forslag til vedtak

Honoraret foreslås holdt uendret. Like fjor året.

Sak 7

Forslag om å endre vedtekter.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge til 2 punkter i vedtektene.
Punkter som ønsket legget til er som følger:

1. Piper R-1 og R-2.
§5-1. Andelseier har vedlikeholdsansvar for selve ildstedet (ovn/peis) og den delen av skorsteinen (pipeløpet) som befinner seg innvendig i boenheten, samt tilknyttet røykrør.

§5-2. Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold, herunder tekking av pipe over tak, reparasjoner av skorsteinstopp og ansvar for feiing og tilsyn. Der det oppstår tvil om ansvarsgrensen, skal utvendig del av pipe (fra tak og opp) samt øverste 1/3 av pipeløpet (regnet fra taket og ned) anses som borettslagets vedlikeholdsansvar. Etablering av ny pipe eller utskifting av ildsted er søknadspliktig til styret og må godkjennes av brann-/feiervesenet.

2. Balansert ventilasjon.
§ 5-2 *Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold, årlig filterbytte og nødvendig service av balansert ventilasjonsanlegg (aggregat) i den enkelte andelseiers leilighet. Kostnadene for dette dekkes over fellesutgiftene. Andelseier har plikt til å gi tilgang til leiligheten for slikt vedlikehold og skal følge retningslinjer for bruk av anlegget.*

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å innføre nye bestemmelser i vedtektene om ansvar for piper og balansert ventilasjon, som fremlagt av styret. De nye bestemmelsene innebærer: Presisering av ansvarsfordeling mellom andelseier og borettslag for vedlikehold av ildsted og pipe. Klargjøring av borettslagets ansvar for vedlikehold og service av balansert ventilasjonsanlegg i leilighetene.

Sak 8

Platting mellom R-1 og høyblokken.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Brønndalen borettslag har i dag et felles grøntareal som i begrenset grad er tilrettelagt for opphold. Samtidig er det 56 andeler uten egen terrasse eller uteplass.

Forslaget innebærer å etablere en felles platting som kan benyttes av alle beboere, med mål om å forbedre bokvalitet, øke bruk av fellesarealer og legge til rette for sosialt samvær.

Beskrivelse av tiltaket

Det foreslås å oppføre en betongplatting i to nivåer (2 plan) med en høydeforskjell på ca. 75 cm.

Tiltaket vil:

- Plasseres på eksisterende felles grøntareal
- Være åpent og tilgjengelig for alle beboere
- Utformes med fokus på sikkerhet og funksjonalitet (inkl. rekkverk ved behov)
- Vurderes tilpasset universell utforming så langt det er praktisk mulig

Endelig utforming og plassering fastsettes av styret innenfor vedtatt ramme.

Konsekvenser

Fordeler:

- Gir et felles uteområde til beboere uten egen terrasse
- Øker trivsel og bruk av fellesarealer
- Kan bidra til styrket bomiljø

Ulemper:

- Reduksjon av eksisterende grøntareal
- Potensielt økt aktivitet/støy i området
- Kostnader til etablering og vedlikehold

Kostnader

Estimert kostnad for etablering: 400 000,-
Det må også påregnes løpende vedlikehold.
Styret vil søke om å benytte seg av Miljøbankkonto med milder fra OBOS gir tilbake. Saldo på miljøbankonto 470 410,-
Samtidig så vil styret søke midler av Bergen kommune- områdesatsingen i Olsvik og Loddefjord

Forutsetninger

- Tiltaket gjennomføres i henhold til gjeldende regelverk
- Nødvendige offentlige godkjenninger innhentes ved behov
- Styret gis fullmakt til å detaljprosjektere løsningen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner etablering av en felles platting på borettslagets grøntareal som beskrevet i saken. Styret gis fullmakt til å: Fastsette endelig utforming og plassering Innhente nødvendige tillatelser Gjennomføre prosjektet innenfor en kostnadsramme på 400 000,-

Vedlegg

3. L10-2 Utomhusplan 1_200.pdf

4. Vinkel 1.pdf

5. Vinkel 2.pdf

6. Vinkel 3.pdf

7. Vinkel 4.pdf

Sak 9

411- Søknad om bod.

Forslag fremmet av:
Bente Stensen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Andelseier L-411 søker om å få bygge bod i atriumshage, der de har særbruksrett.

Styrets innstilling

Styret har vurdert søknaden og anser tiltaket som uproblematisk. . Siden forslagsstiller tar alt ansvar for kostnader og vedlikehold, anbefaler styret generalforsamlingen å stemme **for** forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner søknad fra L-411, om oppføring av bod i atriumshagen. Tiltaket skal utføres i henhold til vedlagte skisser. Andelseier bærer alle kostnader til oppføring, søknad til kommunen og fremtidig vedlikehold. Ved fremtidig behov for vedlikehold på byggets fasade må boden fjernes for eiers regning dersom styret krever det.

Vedlegg

8. 411- Tegninger søknad om bod.pdf

Sak 10

414- Søknad om bod.

Forslag fremmet av:
Tor Rydland og Bente Urø

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Andelseier L-414 søker om å få bygge bod i atriumshage, der de har særbruksrett.

Styrets innstilling
Styret har vurdert søknaden og anser tiltaket som uproblematisk. . Siden forslagsstiller tar alt ansvar for kostnader og vedlikehold, anbefaler styret generalforsamlingen å stemme **for** forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner søknad fra L-414, om oppføring av bod i atriumshagen. Tiltaket skal utføres i henhold til vedlagte skisser. Andelseier bærer alle kostnader til oppføring, søknad til kommunen og fremtidig vedlikehold. Ved fremtidig behov for vedlikehold på byggets fasade må boden fjernes for eiers regning dersom styret krever det.

Vedlegg

9. BD83 utebod total.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingrid Bull Skarvatun

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Rutle
- Ørjan Raknes Forthun

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Ole Bård Berg
- 2. Jostein Nyheim Øien
- 3. Rune Sandland

Vedlegg

1. Valgkomitens innstilling.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Ingrid Bull Skarvatun

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Børge Walter Hansen

Sak 13

Valg av valgkomite

Valgkomiteen medlemmer blir valgt for 1 år av generalforsamlingen, og består av det antall medlemmer som er nedfelt i vedtektene.

Tone Bjorøy og Johan Fredrik Garmann er valgte medlemmer for valgkomiteen på fjorårets generalforsamling og stiller til gjenvalg som medlemmer i 1 år.

Tone Bjorøy og Johan Fredrik Garmann, foreslår Bjørn Johannessen som nytt medlemmer i valgkomiteen.

Innstilling
Styret innstiller Tone Bjorøy, Johan Fredrik Garmann og Bjørn Johannessen.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Bjørn Johannesen
- Johan Fredrik Garmann
- Tone Bjorøy

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I løpet av 2025 har styret gjennomført totalt 19 styremøter. Året har i stor grad vært preget av arbeidet med å få på plass ferdigattest, samt oppfølging av reklamasjoner, feil og mangler overfor Byggmester Markhus.

Det ble i løpet av året avdekket at 219 bad hadde fått tilstandsgrad TG2. Byggmester Markhus var uenig i denne vurderingen og mente at det kun gjaldt tre bad. Styret har derfor arbeidet aktivt med å innhente rapporter fra ulike takstmenn. Rapportene konkluderer med at de aktuelle badene har TG2. Styret vil fortsette oppfølgingen av saken i 2026.

Byggmester Markhus stevnet Brønndalen borettslag med påstand om utestående betaling. Borettslaget har imidlertid holdt tilbake deler av betalingen som følge av manglende utførelse av arbeid, samt reklamasjoner, feil og mangler.

5. januar 2026 meldte Byggmester Markhus AS oppbud (konkurs). Det er foreløpig uklart om bobestyrer vil gå videre med søksmål mot borettslaget for å kreve inn midler til boet.

I tillegg til ordinære styremøter har styret gjennomført 112 møter knyttet til ferdigstillelse av rørprosjektet, forberedelser til en eventuell rettssak, samt arbeid med støyskjerming i blokk 1, 2 og 3. Det har også vært avholdt fire felles HTV-møter.

Det er videre avdekket feilberegninger i konstruksjonen, hvor entreprenøren bærer ansvaret for nødvendige utbedringer. Arbeidet med å dokumentere konstruksjonsfeilene har medført kostnader til juridisk bistand og tekniske rapporter for borettslaget.

Forsikringsselskapet dekker store deler av kostnadene, men resterende utgifter må dekkes av borettslaget.

Styret har også arbeidet kontinuerlig med ferdigstillelse av tilfluktsrommet, som forventes klart til bruk mot slutten av 2026. Per i dag kan tilfluktsrommet tas i bruk innen 72 timer, i tråd med gjeldende krav.

I løpet av 2025 ble låsesystemet i samtlige blokker skiftet ut.

Forarbeid knyttet til betongarbeider, herunder rapporter og innhenting av pristilbud, ble startet opp i 2025. Oppstart for arbeidene er planlagt til uke 40 i 2026.

Styret har også arbeidet med å få på plass nytt boss-system. Forarbeidet ble gjennomført i 2025, og rehabiliteringen startet i januar 2026. Arbeidet vil videreføres gjennom året.

Gravdal Hage og Anlegg har i 2025 hatt ansvar for vedlikehold av borettslagets uteområder.

Miljøgruppen har stått for de fleste sosiale arrangementene i borettslaget gjennom året.

Fremtidige planer

- Utbedring av støyskjermingen vil starte i løpet av 2026.
- Fasadearbeid i R-1 startet i januar 2026 og ferdigstilt i mai 2026.
- Styret arbeider videre med å etablere en løsning for terrassetak i blokkene.
- Betongarbeid i garasjer og på torg er planlagt med oppstart i uke 40, og estimert ferdigstillelse i uke 22 i 2027.
- Søylene utenfor blokk 7 skal utbedres i løpet av 2026. Anbud er godkjent.
- Takene på blokkene og rekkehusene er under kontinuerlig observasjon og oppfølging.
- Brønndalen borettslag arbeider med å finne en bærekraftig løsning for svalganger og trapper. Inntil en permanent løsning foreligger, vil det bli utført mindre reparasjonsarbeider ved behov.

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950670894, KLIENTNR. 6134

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**33 371 076**	**10 550 495**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-33 888 008	-116 554 355
Tilbakeføring av avskrivning	16	406 095	391 651
Fradrag for gjennomført påkostn.		-2	-302 648
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel		0	-124 615
Tillegg salgssum anl. midler		0	264 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-31 125	-477 500
Tillegg for nye langsiktige lån	19	796 000 000	139 707 837
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-732 857 616	0
Innsk. øremerk. bankkto		-95 393	-83 790
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**29 533 951**	**22 820 580**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**62 905 027**	**33 371 076**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		84 999 157	36 655 725
Kortsiktig gjeld		-22 094 130	-3 284 649
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**62 905 027**	**33 371 076**

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950670894, KLIENTNR. 6134

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 297 518	34 248 996	36 046 000	37 947 000
Ladeinntekter elbil		277 352	215 121	185 000	185 000
Andre inntekter	3	99 206	455 322	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**35 674 076**	**34 919 439**	**36 231 000**	**38 132 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 915 252	-2 746 171	-3 336 000	-3 296 000
Styrehonorar	5	-782 199	-582 000	-420 000	-352 049
Avskrivninger		-406 095	-391 651	-406 000	-406 000
Revisjonshonorar	6	-23 378	-22 809	-23 920	-24 638
Forretningsførerhonorar		-511 645	-491 965	-519 750	-543 139
Konsulenthonorar		-2 234 385	-865 464	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	7	-37 068 331	-124 217 908	-35 579 600	-37 085 888
Forsikringer		-1 307 069	-1 440 570	-1 621 100	-1 804 100
Kommunale avgifter	8	-7 570 805	-6 764 046	-7 825 350	-8 137 920
Ladekostnader EL-bil		-7 900	-10 620	0	-95 000
Energi/fyring	9	-2 043 669	-2 532 082	-2 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-993 972	-1 113 879	-792 000	-815 760
Andre driftskostnader	10	-2 149 246	-2 027 944	-1 925 520	-1 931 635
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-58 013 946**	**-143 207 108**	**-54 991 240**	**-57 034 129**
DRIFTSRESULTAT		**-22 339 870**	**-108 287 669**	**-18 760 240**	**-18 902 129**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 654 912	7 669 637	1 000 000	2 052 000
Finanskostnader	12	-19 203 051	-15 936 323	-13 000 000	-13 087 322
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-11 548 138**	**-8 266 686**	**-12 000 000**	**-11 035 322**
ÅRSRESULTAT		**-33 888 008**	**-116 554 355**	**-30 760 240**	**-29 937 451**
Overføringer:					
Udekket tap:		-33 888 008	-116 554 355		

BRØNNDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950670894, KLIENTNR. 6134

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	90 761 640	90 761 640
Rehabilitering	14	2 968 644	2 968 642
Tomt		11 354 389	11 354 389
Leiligheter/lokaler	15	139 953	139 953
Andre varige driftsmidler	16	2 041 274	2 416 244
Øremerkede bankinnskudd		2 542 489	2 307 553
SUM ANLEGGSMIDLER		**109 808 389**	**109 948 421**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		137 309	297 715
Forskuddsbetalte kostnader		381 699	376 006
Andre kortsiktige fordringer	17	1 789 171	1 997 544
Driftskonto OBOS-banken		3 658 765	6 192 636
Driftskonto OBOS-banken II		12 035	17 353
Kortkonto OBOS-banken		16 390	7 202
Skattetrekkskonto OBOS-banken		200 669	189 384
Innestående i andre banker		77 912 415	26 723 238
Sparekonto OBOS-banken		890 704	854 646
SUM OMLØPSMIDLER		**84 999 157**	**36 655 725**
SUM EIENDELER		**194 807 546**	**146 604 146**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 443 * 100		44 300	44 300
Udekket tap 2021	18	-9 086 275	-9 086 275
Andel Blokk	18	-217 669 965	-196 087 654
Andel R1	18	-28 485 467	-17 426 191
Andel R2	18	-19 467 459	-18 142 282
Andel garasje	18	343 982	265 224
SUM EGENKAPITAL		**-274 320 884**	**-240 432 878**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	423 000 000	359 857 616
Borettsinnskudd	20	21 885 100	21 885 100
Annen langsiktig gjeld	21	2 149 201	2 009 659
SUM LANGSIKTIG GJELD		**447 034 301**	**383 752 375**
Leverandørgjeld		16 493 661	1 425 427
Skyldige offentlige avgifter	22	338 829	310 942
Påløpte renter		5 015 839	1 314 833
Annen kortsiktig gjeld	23	245 801	233 447
SUM KORTSIKTIG GJELD		**22 094 130**	**3 284 649**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**194 807 547**	**146 604 146**
Pantstillelse	24	523 596 100	523 596 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, 05.05.2026
Styret i Brønndalen Borettslag

Ingrid Bull Skarvatun /S/ Frode Liseth /S/ Eva Vibeke Rosenberg /S/

Børge Hermann Walter Hansen /S/ Harald Rutle /S/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Drift Blokk	26 961 602
Drift R-2	3 236 194
Drift R-1	2 312 442
Forretningslokale	489 276
Garasjeleie	1 874
Garasje	580 567
Internett/Dekoder	811 800
Leie	87 720
Parkeringsleie	2 435
Fremleie tillegg	8 520
Renhold Blokk	805 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**35 297 518**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leieavtale Lyse	46 478
Parkeringskort KIDSA	33 600
Telenor Norge AS	12 678
Nøkler	6 450
SUM ANDRE INNTEKTER	**99 206**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 902 726
Overtid	-145 035
Annen lønn, ikke feriepenger	-12 000
Påløpte feriepenger	-245 731
Fri telefon	-8 784
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-9 576
Naturalytelser speilkonto	25 472
Arbeidsgiveravgift	-451 026
Pensjonskostnader	-91 280
LO/NHO-ordningen (AFP)	-30 299
O/U premie	-1 557
Gruppeliv/ulykke	-7 112
Refusjon sykepenger	6 128
Yrkesskadeforsikring	-1 400
Kantinekostnader	-5 627
Andre personalkostnader	-34 699
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 915 252**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-782 199
SUM STYREHONORAR	**-782 199**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-59 591

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-23 378
SUM REVISJONSHONORAR	**-23 378**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Henning Larsen Architects AS	-98 236
Infotech AS Web hotel prosjekt	-28 500
Prosjektledelse - Rambøll Norge AS	-925 354
OBOS Eiendomsforvaltning	-1 530
Konsulettjenester - Atik AS	-819 844
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	-3 832 702
Hovedentreprenør rørprosjekt - Byggmester Markhus AS	-10 044 343
Hovedentreprenør fasade - Åsane Byggmesterforretning AS	-8 600 393
Multiconsult Norge AS	-136 089
Kjell Hansen Elektro AS	-50 349
Bjørsvik Takst & Eiendom AS	-19 376
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-24 556 717**
Drift/vedlikehold bygninger	-6 623 077
Drift/vedlikehold VVS	-454 903
Drift/vedlikehold elektro	-954 513
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-844 308
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 444
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 724
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 120 087
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-53 241
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-297 111
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 010
Reparasjon og vedlikehold annet	-66 196
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-37 068 331**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 626 550
Vann- og avløpsgebyr	-3 383 286
Feie- og tilsynsgebyr	-24 539
Renovasjonsgebyr	-2 536 430
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-7 570 805**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-2 043 669
SUM ENERGI / FYRING	**-2 043 669**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 300
Container	-146 015
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-89 779
Annen leiekostnad	-137 700
Håndverktøy	-91 963
Diverse utstyr	-14 992
Annet driftsmateriale	-91 187
Lyspærer og sikringer	-17 779
Renhold ved firmaer	-847 490
Snørydding	-106 288
Gressklipping	-172 595
Andre driftskostnader	-11 248
Kontor- og datarekvisita	-51 699
Trykksaker	-6 763
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-59 591
Andre kontorkostnader	-60 005
Telefon/bredbånd	-21 197
Telefon, annet	-8 300
Drivstoff	-13 758
Vedlikehold biler/maskiner	-72 050
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-4 793
Kontingenter	-93 199
Bank- og kortgebyr	-6 214
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-12 392
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 149 246**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 454
Renter av sparekonto i OBOS-banken	113 804
Renter bank	821 018
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 287
Andre renteinntekter	6 696 350
SUM FINANSINNTEKTER	**7 654 912**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 271 714
Pantegjeldsrenter	-3 411 567
Pantegjeldsrenter	-9 503 434
Pantegjeldsrenter	-4 612 675
Pantegjeldsrenter	-260 871
Pantegjeldsrenter	-142 293
Renter på leverandørgjeld	-497
SUM FINANSKOSTNADER	**-19 203 051**

NOTE 13
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1978
Gnr.123/bnr.274 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
REHABILITERING

PROSJEKT RØR I RØR

Infotech AS Web hotel prosjekt og Hindeness Bygg	390 796
Prosjektledelse - Rambøl Norge AS	6 051 541
Bankadvisor AS	557 313
Konsulettjenester - Atik AS	3 661 969
HMS - Eriksen AS	136 124
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	151 070
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	15 037 486
GEFO Rørservice AS	14 766
Advokatfirmaet Magnus Legal AS	37 500
Hovedentreprenør - Byggmester Markhus AS	217 701 172
Endringsarbeidr - Byggmester Marhus AS	13 439 274
HMS - Eriksen AS	136 089
Byggmester Markhus - Brakkerigg	353 022
Østensen eftf	608 519
Vitek Miljø AS	267 001
Elektronikk - Kjell Hansen AS	146 889
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	2 013 031
Bjørsvik Takst & Eiendom AS	35 001
Kostnadsføring prosjekt	-260 770 570
OBOS Eiendomsforvaltning	32 010
SUM REHABILITERING	**1**

PROSJEKT FASADE

Henning Larsen Architects AS	98 236
Prosjekledelse - Rambøll Norge AS	560 935
OBOS Eiendomsforvaltning	1 530
Hovedentreprenør I - Åsane Byggmesterforretning AS	8 600 393
Kjell Hansen Elektro AS	31 937
Kostnadsføring prosjekt	-9 293 032
SUM REHABILITERING	**1**

NY DRIFTSBYGNING

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

NOTE 15
LEILIGHETER

Leiligheter	139 953
SUM LEILIGHETER	**139 953**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER
Caddy RL 17971
Tilgang 2020 161 000

Avskrevet tidligere	-69 767	
Avskrevet i år	-16 100	
		75 133
Arbeidsmaskiner Pallegaffel		
Tilgang 2023	48 500	
Avskrevet tidligere	-21 556	
Avskrevet i år	-16 167	
		10 777
Diverse maskiner		
Tilgang 2015	19 995	
Avskrevet tidligere	-19 994	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2021	79 375	
Avskrevet tidligere	-79 373	
		1
Lift/kompremator		
Tilgang 2021	749 991	
Avskrevet tidligere	-281 247	
Avskrevet i år	-74 999	
		393 745
PROTIMETER		
Tilgang 2017	17 897	
Avskrevet tidligere	-17 896	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2020	15 689	
Avskrevet tidligere	-15 688	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2021	59 796	
Avskrevet tidligere	-46 840	
Avskrevet i år	-11 959	
		997
Snøskjær nr. 2		
Tilgang 2025	31 125	
Avskrevet i år	-6 225	
		24 900
Støvsuger		
Tilgang 2017	18 420	
Avskrevet tidligere	-18 419	
		1
Traktor nr. 1 - AVANT 860		
Kostpris	2 625	
Tilgang 2021	1 110 625	
Tilgang 2022	201 250	
Avskrevet tidligere	-487 644	
Avskrevet i år	-137 809	
		689 047
Traktor nr. 3		
Tilgang 2024	414 375	
Avskrevet tidligere	-24 172	
Avskrevet i år	-41 438	

		348 765
Møbler		
Tilgang 2023	132 813	
Avskrevet tidligere	-76 350	
Avskrevet i år	-33 877	
		22 586
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	28 015	
Avskrevet tidligere	-11 206	
Avskrevet i år	-5 603	
		11 206
Datautstyr		
Tilgang 2019	54 669	
Avskrevet tidligere	-54 668	
		1
MacBOOK og Samsung Odyssey skjerm		
Tilgang 2022	29 485	
Avskrevet tidligere	-23 753	
Avskrevet i år	-5 731	
		1
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2020	24 875	
Avskrevet tidligere	-24 874	
		1
Mobiltelefon		
Tilgang 2022	17 638	
Avskrevet tidligere	-12 248	
Avskrevet i år	-5 389	
		1
Projektor		
Tilgang 2022	28 483	
Avskrevet tidligere	-26 900	
Avskrevet i år	-1 582	
		1
Avfukter		
Tilgang 2022	17 524	
Avskrevet tidligere	-15 576	
Avskrevet i år	-1 947	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	408 641	
		408 641
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	196 280	
Avskrevet tidligere	-196 279	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	101 400	
Avskrevet tidligere	-101 399	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	35 000	
Avskrevet tidligere	-34 999	
		1
Porttelefon Brønndalen 80		
Kostpris	69 606	
Avskrevet tidligere	-46 404	
Avskrevet i år	-13 921	
		9 281
Porttelefon Brønndalen 78		
Tilgang 2021	61 529	
Avskrevet tidligere	-45 122	
Avskrevet i år	-12 306	
		4 101
Strømaskin		
Tilgang 2024	63 125	
Avskrevet i år	-21 042	
		42 083
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 041 274**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-406 094**

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	1 789 171
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 789 171**

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Den Danske Bank		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,740 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2021	-98 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	98 000 000	
		0
Den Danske Bank		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,03 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-122 149 780	
Økning i 2024	-139 707 836	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	261 857 616	
		0
Den Danske Bank		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,580 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2025	-373 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	373 000 000	
		0
Den Danske Bank - Felles		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,640 %. Løpetiden er 40 år, avdragsfritt frem til 01.10.26		
Opprinnelig 2025	-389 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-389 000 000
Den Danske Bank - Blokk		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,640 %. Løpetiden er 40 år, avdragsfritt frem til 01.10.26		
Opprinnelig 2025	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-12 000 000
Den Danske Bank - R1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,640 %. Løpetiden er 40 år, avdragsfritt frem til 01.10.26		
Opprinnelig 2025	-22 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-22 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-423 000 000**

Selskapet har 3 lån med avdragsfrihet.
Avdrag vil påløpe fra 01.07.2027. Denne økningen av lånekostnader er allerede hensyntatt i nåværende innkreving av felleskostnader

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-21 885 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-21 885 100**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-438 201
Garasjeinnskudd	-1 711 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 149 201**

NOTE 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-200 669
Skyldig arbeidsgiveravgift	-138 160
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-338 829**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-245 731
Annen kortsiktig gjeld	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-245 801**

NOTE 24
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 885 100
Pantelån	423 000 000
TOTALT	**444 885 100**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

AVDELINGSREGNSKAP PR 31.12.25

6134 - Brønndalen Borettslag

	GA6134	R16134	R26134	BL6134	Sum
DRIFTSINNTEKTER					
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	584 876	2 371 298	3 304 060	29 037 284	35 297 518
LADEINNTEKTER EL-BIL		20 108	23 187	234 058	277 352
ANDRE INNTEKTER		2 454	2 830	93 922	99 206
SUM INNTEKTER	**584 876**	**2 393 860**	**3 330 077**	**29 365 264**	**35 674 076**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-35 697	-226 178	-260 807	-2 632 720	-3 155 402
STYREHONORAR		-39 299	-45 315	-457 435	-542 049
AVSKRIVNINGER	-1 050	-27 936	-32 332	-344 777	-406 095
REVISJONSHONORAR		-1 695	-1 954	-19 728	-23 378
FORRETNINGSFØRERHONORAR		-37 094	-42 774	-431 777	-511 645
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN		-180 691	-183 728	-1 869 965	-2 234 385
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-285 246	-10 832 976	-1 813 400	-24 136 710	-37 068 331
FORSIKRINGER	-58 864	-169 003	-194 683	-884 519	-1 307 069
KOMMUNALE AVGIFTER	-106 051	-646 215	-814 087	-6 004 452	-7 570 805
LADEKOSTNADER EL-BIL		-573	-660	-6 667	-7 900
ENERGI / FYRING	-19 210	-12 058	-22 072	-1 990 329	-2 043 669
TV-ANLEGG/BREDBÅND		-74 043	-85 262	-834 667	-993 972
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		-108 632	-188 569	-1 852 045	-2 149 246
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-506 118**	**-12 356 393**	**-3 685 643**	**-41 465 791**	**-58 013 946**
DRIFTSRESULTAT:	**78 758**	**-9 962 533**	**-355 566**	**-12 100 527**	**-22 339 870**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER		574 118	665 977	6 414 817	7 654 912
FINANSKOSTNADER		-1 670 861	-1 635 588	-15 896 601	-19 203 051
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.		**-1 096 743**	**-969 611**	**-9 481 784**	**-11 548 138**
RESULTAT	**78 758**	**-11 059 276**	**-1 325 177**	**-21 582 311**	**-33 888 008**

EGENKAPITAL

	2025	2024
Innskutt egenkapital 443*100	44 300	44 300
Udekket tap 2021	-9 086 275	-9 086 275
Andel Blokk	-217 669 965	-196 087 654
Andel R1	-28 485 467	-17 426 191
Andel R2	-19 467 459	-18 142 282
Andel garasje	343 982	265 224
SUM EGENKAPITAL	**-274 320 884**	**-240 432 878**

Til generalforsamlingen i Brønndalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Brønndalen Borettslag** som viser et underskudd på kr 33 888 008. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 08. mai 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Prosjekt:
Brønndalen borettslag - platting

Tiltakshaver:
Brønndalen borettslag
Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord

Prosjekterende:
Arktektgruppen CUBUS AS
Halfdan Kjerulfsgate 4, 5017 Bergen
55 21 44 00 office@arkcubus.no

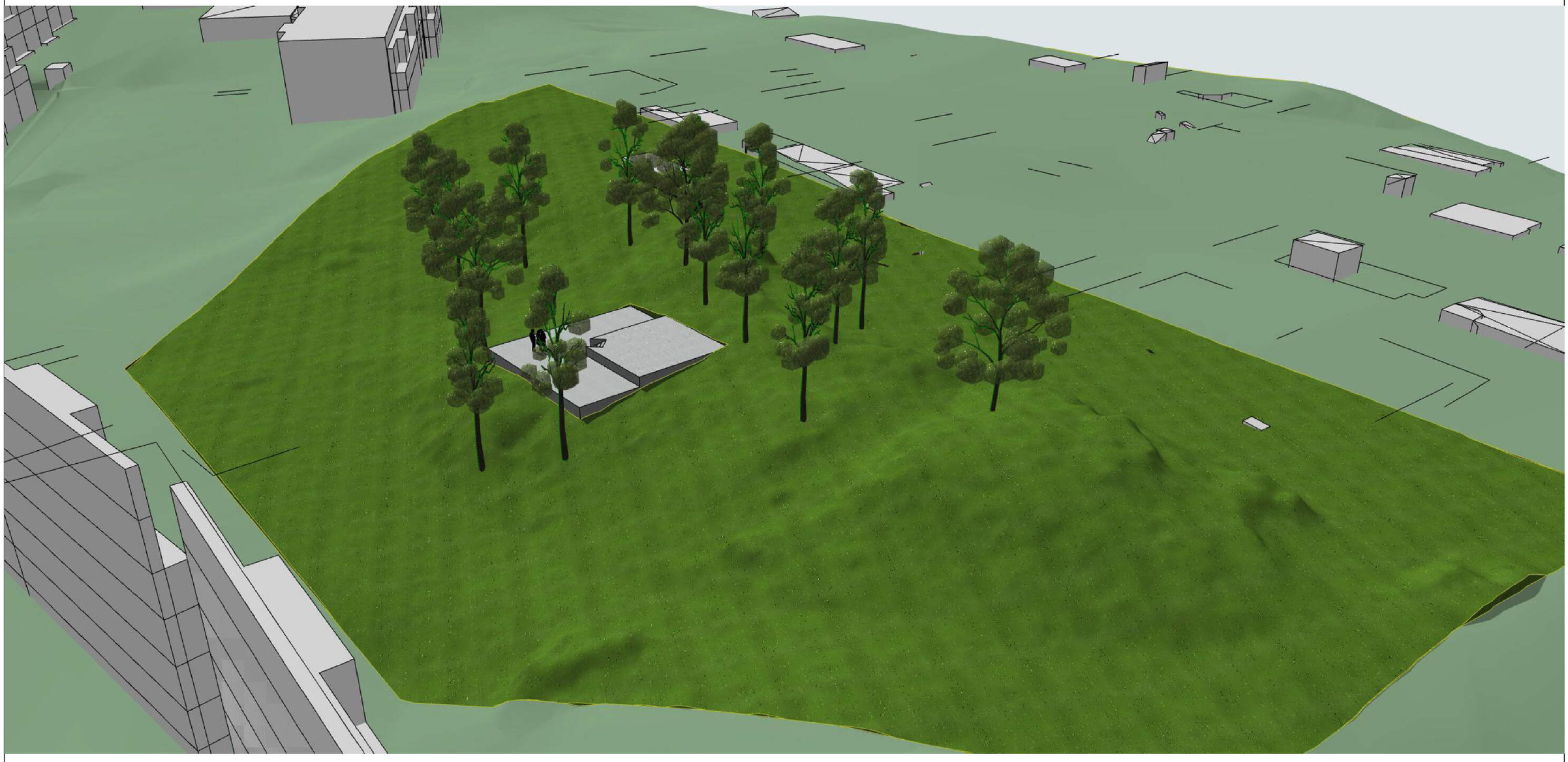
ARKITEKTGRUPPEN CUBUS

Tegning
Skisse - platting
Ny plassering

N

Prosjektnr..	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr..	Mål:	Tegningsnr..
	06.05.26	**123/274**	**1:200**	**L10-2**
Fase. **Skisse**	Sign.. MSA	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

Vedlegg 1
L10-2 Utomhusplan 1_200.pdf



Prosjekt:
Brønndalen borettslag - platting

Tiltakshaver:
Brønndalen borettslag
Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord

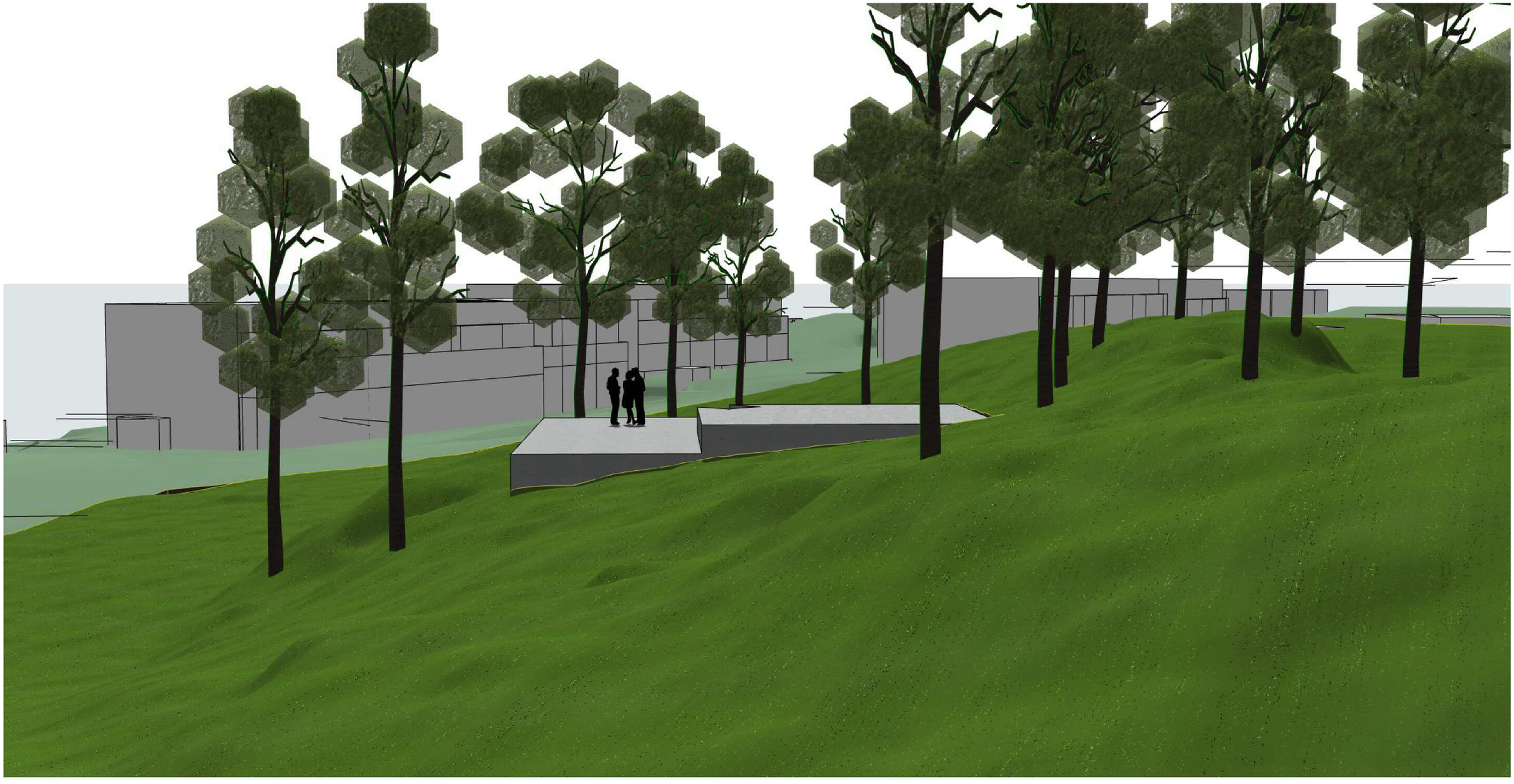
Prosjekterende:
Arktektgruppen CUBUS AS
Halfdan Kjerulfsgate 4, 5017 Bergen
55 21 44 00 office@arkcubus.no
ARKITEKTGRUPPEN CUBUS

Tegning
Skisse - platting

N

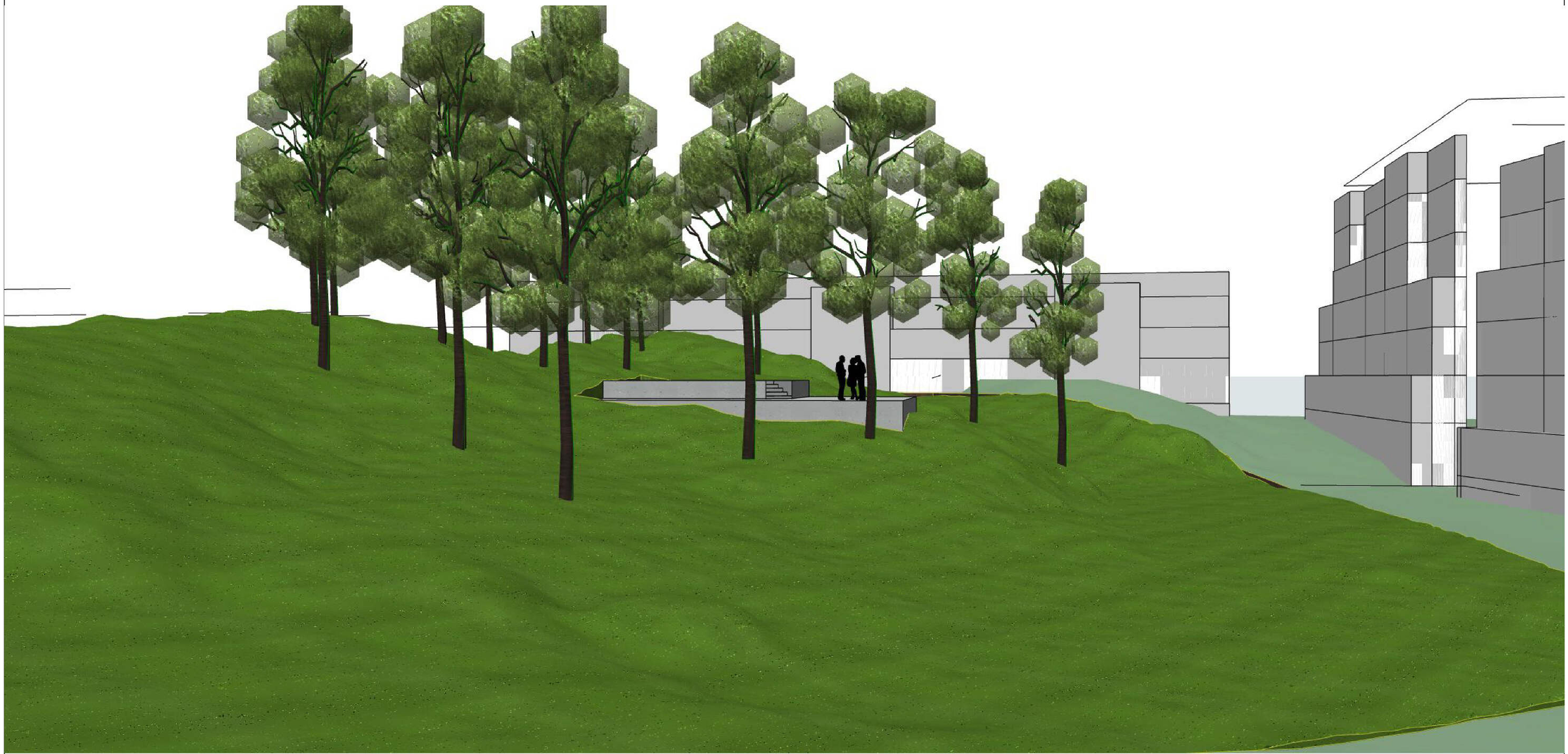
Prosjektnr..	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr..	Mål:	Tegningsnr..
	06.05.26	**123/274**		
Fase. **Skisse**	Sign.. MSA	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

Vedlegg
Vinkel 1.pdf



Prosjekt: **Brønndalen borettslag - platting**	Prosjekterende: **Arktektgruppen CUBUS AS** Halfdan Kjerulfsgate 4, 5017 Bergen 55 21 44 00 office@arkcubus.no	Tegning **Skisse - platting**		Prosjektnr..	Dato opprettet **06.05.26**	Gnr./Bnr./Festenr.. **123/274**	Mål:	Tegningsnr..
Tiltakshaver: **Brønndalen borettslag** **Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord**	ARKITEKTGRUPPEN CUBUS	30 av 37	N	Fase. **Skisse**	Sign.. MSA	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

Vedlegg 1
Vinkel 2.pdf



Prosjekt: **Brønndalen borettslag - platting**	Prosjekterende: **Arktektgruppen CUBUS AS** Halfdan Kjerulfsgate 4, 5017 Bergen 55 21 44 00 office@arkcubus.no		Tegning **Skisse - platting**		Prosjektnr..	Dato opprettet **06.05.26**	Gnr./Bnr./Festenr.. **123/274**	Mål:	Tegningsnr..
Tiltakshaver: **Brønndalen borettslag** **Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord**	ARKITEKTGRUPPEN CUBUS	31 av 37		N	Fase. **Skisse**	Sign.. MSA	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

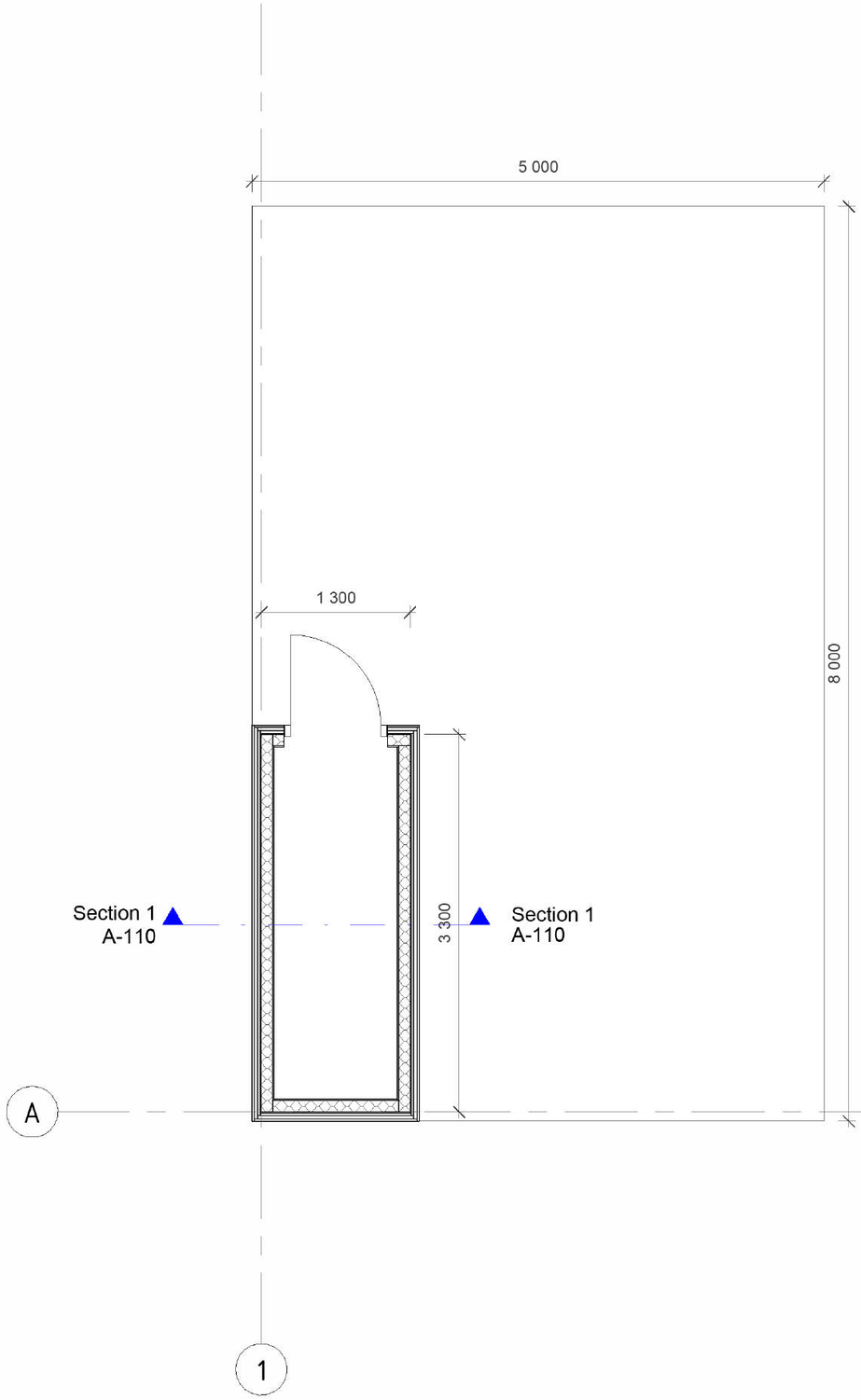
Vedlegg 5

Vinkel 3.pdf

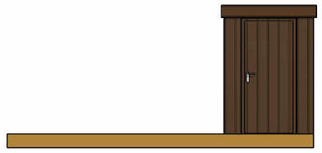


Prosjekt: **Brønndalen borettslag - platting**	Prosjekterende: **Arktektgruppen CUBUS AS** Halfdan Kjerulfsgate 4, 5017 Bergen 55 21 44 00 office@arkcubus.no	Tegning **Skisse - platting**		Prosjektnr..	Dato opprettet **06.05.26**	Gnr./Bnr./Festenr.. **123/274**	Mål:	Tegningsnr..
Tiltakshaver: **Brønndalen borettslag** **Brønndalsåsen 3, 5176 Loddefjord**	ARKITEKTGRUPPEN CUBUS		N	Fase. **Skisse**	Sign.. MSA	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

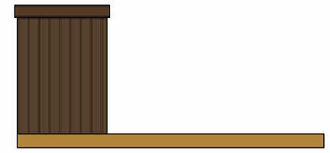
Vedlegg Vinkel 4.pdf



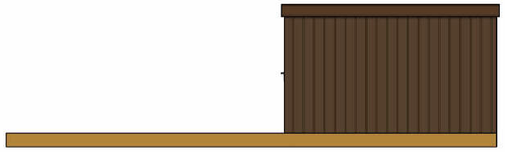
100 Plan 1
1 : 50



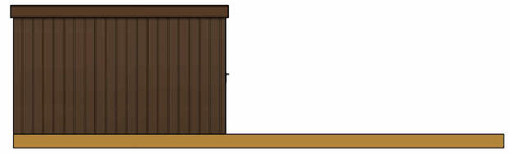
Nord
1 : 100



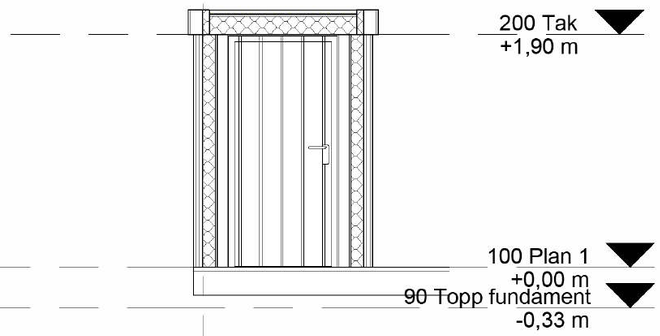
Sør
1 : 100



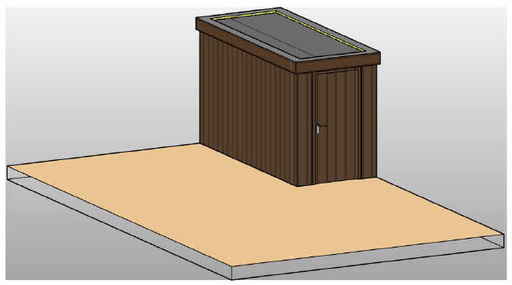
Vest
1 : 100



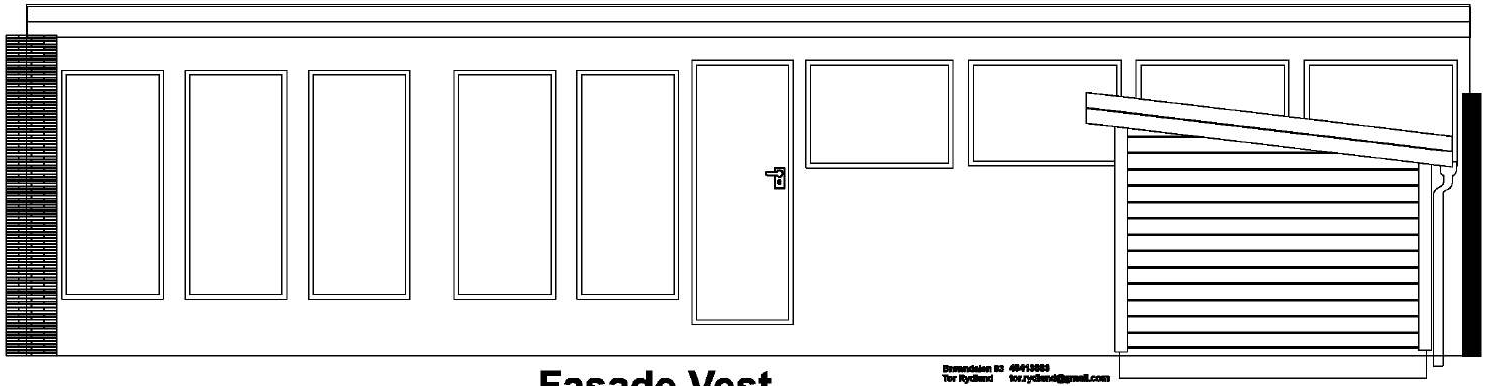
Øst
1 : 100



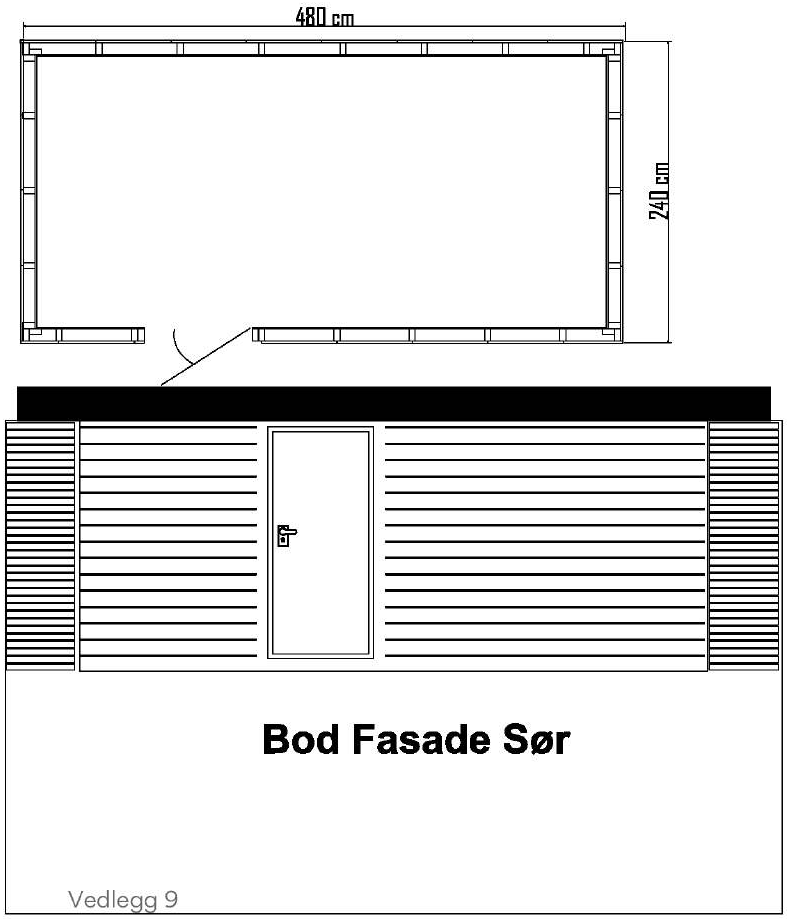
Section 1
1 : 50



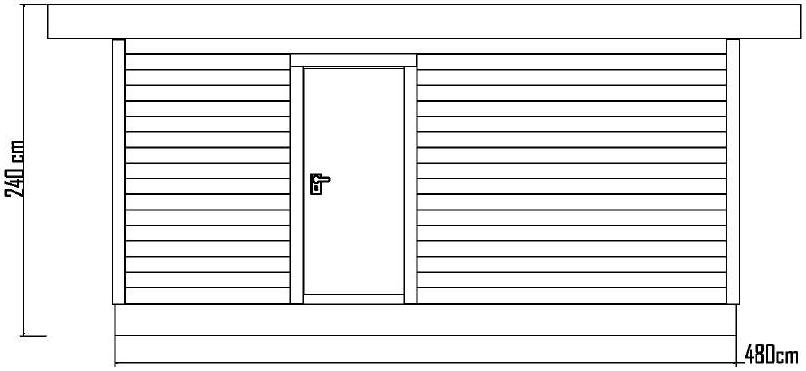
{3D}



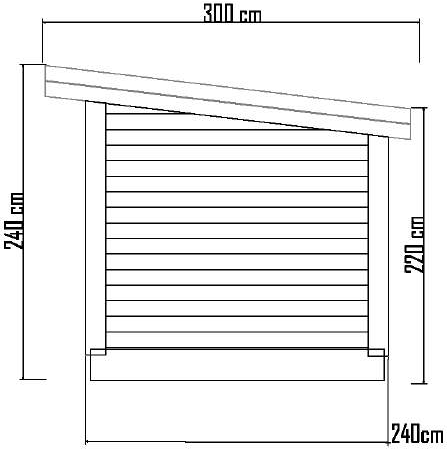
Fasade Vest



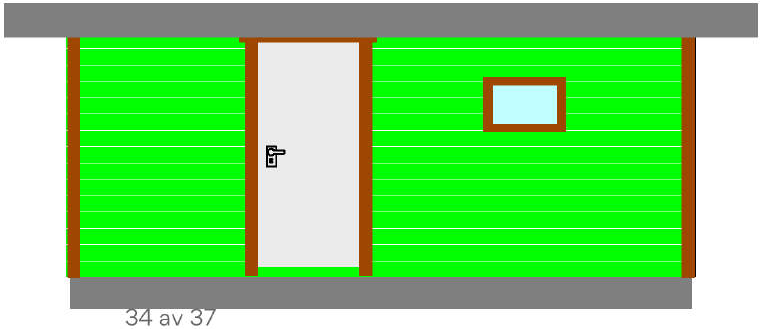
Bod Fasade Sør

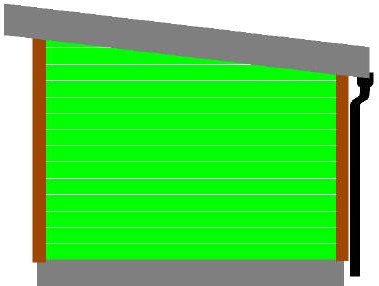


Bod Fasade Sør



Fasade Vest





Innstilling fra valgkomiteen 2026

Valgkomiteen har bestått av: Johan Fredrik Garmann, Bjørn Johannesen og Tone Helland Bjorøy.

Valg av nytt styre

Valgkomiteen har kommet til følgende innstilling:

Styreleder:	**Ingrid Bull Skarvatun***	**Gjenvalg**
	Børge Hansen	Ikke på valg
	Harald Rutle*	**Gjenvalg**
	Frode Liseth	Ikke på valg
	Ørjan Raknes Forthun	**Ny**

Varamedlemmer for 1år:
1) **Ole Bård Berg**
2) **Jostein Nyheim Øien**
3) **Rune Sandland**

Begrunnelsen fra valgkomiteen er bakgrunn, kompetanse, forståelse og interesse.

***Ingrid Bull Skarvatun:**
Leder i 15 år. Innstilt på nytt siden rørprosjektet IKKE er ferdig og overlevert. Hun innehar kompetansen og erfaringen som trengs for å lede borettslagets videre utvikling, samt at hun besitter viktig kompetanse ved en evt. rettssak mot Markhus/ Bobestyrer.

***Harald Rutle:**
Innstilt på nytt siden rørprosjektet IKKE er ferdig og overlevert. Han innehar kompetansen som trengs ved en evt rettsak med Markhus/ Bobestyrer.

Ørjan Raknes Forthun:
Han har bodd i borettslaget siden 2015.Han er siviløkonom fra NHH. Han har leder, økonomisk-, juridisk – og kommunikasjonskompetanse. Han er kommunedirektør i Askøy Kommune. Han har sittet som 1. varemedlem siste året, og han har vært med på alle styremøtene.

Ole Bård Berg:
Han har bodd i borettslaget siden 2015. Har bachelor i ledelse og utvikling, med faglig tyngde innen ledelse, organisering, tjenesteutvikling og samhandling. Han er leder for en bedrift med 5 ansatte.
Han har erfaring fra styrearbeid som nestleder i Hetlevikstaumen borettslag.

Jostein Nyheim Øien:
Han har bodd i borettslaget siden 2025.Har utdannelse fra sjøkrigsskolen med fordypning i ledelse samt elektro og automasjon. Han holder på med mastergrad i industriell økonomi med fordypning i prosjektledelse og risikostyring.

Rune Sandland:
Han har bodd i borettslaget siden 1996. Han har vært med i styret som nestleder og styremedlem, og de siste årene som vara-representant.

Valg av utsending til OBOS generalforsamling

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

Johan Fredrik Garmann Tone H. Bjorøy Bjørn Johannesen

Johan Fredrik Garmann Tone Helland Bjorøy Bjørn Johannesen

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.05.26
Selskapsnummer: 6134 **Selskapsnavn:** BRØNNDALEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BRØNNDALEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950670894
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Kultursalen på vannkanten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 81
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 16

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Minge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Rolf Gøsta Härdig og Gine-Merete Bjorøy er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til udekket tap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultat overføres til udekket tap.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse foreslås holdt uendret.
Forslag sist årsmøte 23.05.2025 sak 6:

Godtgjørelse for styret, miljøgruppen, og tilitsvalgte i borettslaget foreslås satt til kr 2200 pr andel.
Forslag til vedtak 1:
Vi ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honorar.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag 1600,- KPI pr andel.
Forslaget ble vedtatt.

Styrets innstilling
Det vurderes at dagens honorarnivå fortsatt er balansert og hensiktsmessig sett opp mot styrets arbeid og selskapets størrelse.

> **Forslag til vedtak:**
> Honoraret foreslås holdt uendret. Like fjor året.
>
> ✓ **Vedtatt. Godkjent kr 732 900,-**

7. Forslag om å endre vedtekter.

Styret foreslår å legge til 2 punkter i vedtektene.
Punkter som ønsket legget til er som følger:

1. Piper R-1 og R-2.
§5-1. Andelseier har vedlikeholdsansvar for selve ildstedet (ovn/peis) og den delen av skorsteinen (pipeløpet) som befinner seg innvendig i boenheten, samt tilknyttet røykrør.

§5-2. Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold, herunder tekking av pipe over tak, reparasjoner av skorsteinstopp og ansvar for feiing og tilsyn. Der det oppstår tvil om ansvarsgrensen, skal utvendig del av pipe (fra tak og opp) samt øverste 1/3 av pipeløpet (regnet fra taket og ned) anses som borettslagets vedlikeholdsansvar. Etablering av ny pipe eller utskifting av ildsted er søknadspliktig til styret og må godkjennes av brann-/feiervesenet.

2. Balansert ventilasjon.
§ 5-2 *Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold, årlig filterbytte og nødvendig service av balansert ventilasjonsanlegg (aggregat) i den enkelte andelseiers leilighet. Kostnadene for dette dekkes over fellesutgiftene. Andelseier har plikt til å gi tilgang til leiligheten for slikt vedlikehold og skal følge retningslinjer for bruk av anlegget.*

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å innføre nye bestemmelser i vedtektene om ansvar for piper og balansert ventilasjon, som fremlagt av styret. De nye bestemmelsene innebærer: Presisering av ansvarsfordeling mellom andelseier og borettslag for vedlikehold av ildsted og pipe. Klargjøring av borettslagets ansvar for vedlikehold og service av balansert ventilasjonsanlegg i leilighetene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Platting mellom R-1 og høyblokken.

Brønndalen borettslag har i dag et felles grøntareal som i begrenset grad er tilrettelagt for opphold. Samtidig er det 56 andeler uten egen terrasse eller uteplass.

Forslaget innebærer å etablere en felles platting som kan benyttes av alle beboere, med mål om å forbedre bokvalitet, øke bruk av fellesarealer og legge til rette for sosialt samvær.

Beskrivelse av tiltaket
Det foreslås å oppføre en betongplatting i to nivåer (2 plan) med en høydeforskjell på ca. 75 cm.

Tiltaket vil:

- Plasseres på eksisterende felles grøntareal
- Være åpent og tilgjengelig for alle beboere
- Utformes med fokus på sikkerhet og funksjonalitet (inkl. rekkverk ved behov)
- Vurderes tilpasset universell utforming så langt det er praktisk mulig

Endelig utforming og plassering fastsettes av styret innenfor vedtatt ramme.

Konsekvenser
Fordeler:

- Gir et felles uteområde til beboere uten egen terrasse
- Øker trivsel og bruk av fellesarealer
- Kan bidra til styrket bomiljø

Ulemper:

- Reduksjon av eksisterende grøntareal
- Potensielt økt aktivitet/støy i området
- Kostnader til etablering og vedlikehold

Kostnader
Estimert kostnad for etablering: 400 000,-
Det må også påregnes løpende vedlikehold.
Styret vil søke om å benytte seg av Miljøbankkonto med milder fra OBOS gir tilbake. Saldo på miljøbankonto 470 410,-
Samtidig så vil styret søke midler av Bergen kommune- områdesatsingen i Olsvik og Loddefjord

Forutsetninger

- Tiltaket gjennomføres i henhold til gjeldende regelverk
- Nødvendige offentlige godkjenninger innhentes ved behov
- Styret gis fullmakt til å detaljprosjektere løsningen

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner etablering av en felles platting på borettslagets grøntareal som beskrevet i saken. Styret gis fullmakt til å: Fastsette endelig utforming og plassering Innhente nødvendige tillatelser Gjennomføre prosjektet innenfor en kostnadsramme på 400 000,-
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. 411- Søknad om bod.

Fremmet av: Bente Stensen

Andelseier L-411 søker om å få bygge bod i atriumshage, der de har særbruksrett.

Styrets innstilling
Styret har vurdert søknaden og anser tiltaket som uproblematisk. . Siden forslagsstiller tar alt ansvar for kostnader og vedlikehold, anbefaler styret generalforsamlingen å stemme **for** forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner søknad fra L-411, om oppføring av bod i atriumshagen. Tiltaket skal utføres i henhold til vedlagte skisser. Andelseier bærer alle kostnader til oppføring, søknad til kommunen og fremtidig vedlikehold. Ved fremtidig behov for vedlikehold på byggets fasade må boden fjernes for eiers regning dersom styret krever det.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. 414- Søknad om bod.

Fremmet av: Tor Rydland og Bente Urø

Andelseier L-414 søker om å få bygge bod i atriumshage, der de har særbruksrett.

Styrets innstilling
Styret har vurdert søknaden og anser tiltaket som uproblematisk. . Siden forslagsstiller tar alt ansvar for kostnader og vedlikehold, anbefaler styret generalforsamlingen å stemme **for** forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner søknad fra L-414, om oppføring av bod i atriumshagen. Tiltaket skal utføres i henhold til vedlagte skisser. Andelseier bærer alle kostnader til oppføring, søknad til kommunen og fremtidig vedlikehold. Ved fremtidig behov for vedlikehold på byggets fasade må boden fjernes for eiers regning dersom styret krever det.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. 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:
Ørjan Raknes Forthun
Harald Rutle

Følgende stilte til valg:
Ørjan Raknes Forthun
Harald Rutle

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
1. Ole Bård Berg
2. Jostein Nyheim Øien
3. Rune Sandland

Følgende stilte til valg:
1. Ole Bård Berg
2. Jostein Nyheim Øien
3. Rune Sandland

12. 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 Walter Hansen

Følgende stilte til valg:
Børge Walter Hansen

13. Valg av valgkomite

Valgkomiteen medlemmer blir valgt for 1 år av generalforsamlingen, og består av det antall medlemmer som er nedfelt i vedtektene.

Tone Bjorøy og Johan Fredrik Garmann er valgte medlemmer for valgkomiteen på fjorårets generalforsamling og stiller til gjenvalg som medlemmer i 1 år.

Tone Bjorøy og Johan Fredrik Garmann, foreslår Bjørn Johannessen som nytt medlemmer i valgkomiteen.

Innstilling
Styret innstiller Tone Bjorøy, Johan Fredrik Garmann og Bjørn Johannessen.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Bjorøy
Johan Fredrik Garmann
Bjørn Johannesen

Følgende stilte til valg:
Tone Bjorøy
Johan Fredrik Garmann
Bjørn Johannesen

Vedtekter

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) I tillegg har SB, Det Kongelige Forsvarsdepartement v/Forsvarsbygg(14), og Brønndalen 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(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 Brønndalen 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 Brønndalen 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 karmer.

(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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Diverse bestemmelser

12-1 Kameraovervåkning
Styret kan bestemme at det skal gjennomføres kameraovervåkning i garasjeanleggene

BRØNNDALEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER FOR LAVBLOKKER OG HØYBLOKKEN

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

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

1. Tøy må ikke henges til tørk i høyde over altanrekkverket. For tørking av klær på terrassen, kan en benytte tørkestativ (ca. 1 m). Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper og sengetøy på terrassen, i trappeoppganger eller igjennom vinduer. Lufting av sengetøy er kun tillatt på terrassen under rekkverk høyde. Det er heller ikke tillatt å bruke terrassen som lagringsplass.

2. Beboerne må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg o.l. må kun benyttes hensynsfullt og avdempet. Etter kl. 22.00 skal det være ro, så vel ute og inne. Lek i oppganger og fellesganger er ikke tillatt. Boring og banking skal ikke foregå etter kl. 21.00 på hverdager, og ikke etter kl. 18.00 på lørdager. Banking og boring på helligdager og søndager er ikke tillatt. (1 mai og 17. mai eks).

3. Ytterdørene i blokkene skal til enhver tid være lukket

4. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut i felles ganger, da matlukt og dårlig lukt kan sjenere nabo beboerne.

5. Grilling med elektrisk grill og gassgrill tillatt. Det er ikke lov å grille med kullgrill eller engangsgriller. (mer info om grilling på borettslagets hjemmeside)

6. Sykler, kjelker/akebrett, ski utstyr og barnevogner skal ikke hensettes i felles ganger. Dette skal henholdsvis settes i egne barnevogns rom og i sykkel boder, eller i boder tilhørende leiligheten. Gjester kan også gis tillatelse til å benytte barnevogns rom til plassering av barnevogner, etter henvisning fra beboer.

7. Alt husholdningsavfall skal pakkes i plastposer, knytt igjen, og kastes i nedkastene til boss-suget. Hensetning av boss og gjenstander er ikke tillatt, (sko, støvler, våte klær, sykler etc.) da det skal være fri ferdsel i fellesgangene. For større gjenstander og boss, skal dette kastes i bosscontainere som blir satt ut etter datoer i Brønndalen sin års kalender og borettslagets hjemmeside. Det er satt ut egne containere for papir- og plastavfall og glass/metall. Ved overtredelse av dette påbudet vil ansvar bli gjort gjeldene, og kostnad for fjerning av gjenstander og boss blir tilført andelseier/beboer.

8. Beboer skal benytte tildelt garasjeplass. Hver beboer er ansvarlig for orden og renhold av den tildelte plass. (Jfr. ”Regler for parkering” og ”Regler for bruk og fremleie av garasjeplass i borettslaget”).

9. Fotballsparking og ballspill, skating, og bruk av rulleskøyter mellom blokkene, og på plenene er ikke tillatt. Det er også forbudt å bruke skateboard og rulleskøyter i oppganger og fellesganger.

10. Ekstra antenner/Parabol er ikke tillatt å montere. Borettslaget har kabel anlegg som er tilrettelagt i hver leilighet. Det er ikke tillatt å montere egne varmepumper til leiligheten.

11. Det er ikke lov å utøve hærverk på borett slagets eiendom. Samtlige beboere plikter å påse at hærverk blir hindret utført, og skal melde eventuelle skader, med navn på ansvarlige til styret, eller tillitsvalgte for den enkelte blokk. Alle klager og skader som blir meldt skal ha mer enn 1 underskrift, og skal gå igjennom tillitsvalgte

12. Leieboer må til enhver tid rette seg etter de påbud som SBBL og styret i Brønndalen borettslag gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen

13. Alle beboerne har ansvar for at rennene og ristene i nedløpet på terrassen blir rengjort, etter behov. Lekkasje fra overnevnte terrasse kan beboer selv bli gjort ansvarlig for.

14. Det er ikke tillatt å lage/sette opp hindringer på borettslagets fellesområder. Med dette menes at en ikke kan sette opp hekker og gjerder som blir til fysisk 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for BRØNNDALEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950670894
Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:00, Kultursalen på Vannkanten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 91
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 24

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret forslår André Teigen til å lede møte.

> **Forslag til vedtak:**
> André Teigen
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

67 stemmer + 24 fullmakter= 91 stemmeberettige.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Protokollfører og protokollvitner:

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

Velges 2 stk. til tellekorps.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Fører av protokoll, protokollvitner og tellekorps velges på møte.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vi viser til vedlegg fra Bank Advisor.

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vi ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honorar.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag 1600,- KPI

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Fremmet av: Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

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

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

Styrets innstilling
Dette er en sak mellom andelseier og Markhus.

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

8. Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Den nye regelen vil da lyde: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre."
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre, sykkelen plasseres i sykkelbod"
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Fremmet av: Frode Fauskanger L-419

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

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

> **Forslag til vedtak:**
> Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419 godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: L-423

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

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

> **Forslag til vedtak:**
> Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423 godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]

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

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

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

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

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

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

Prosjekt budsjett er satt til kr 22 000 000,- inkl.mva.
Oppstart av fasadevedlikehold vil bli etter fellesferien.

> **Forslag til vedtak:**
> Dette er en informasjonssak. Styret har et vedlikeholdsansvar.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Driftsbygget

Styret har tatt opp saken om driftsbygg tidligere.

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

2021. Der det ble godkjent driftsbygg.

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

Totale kostnader for driftsbygget 2 968 641,-

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

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

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

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

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

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

Forslaget ble nedstemt.

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Driftsbygning ferdigstilles som beskrevet i saken.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag- Styret gies ikke anledning til å bruke ytterligere penger på utredning av et mulig kombinasjonsbygg (Kontor/selskapslokalet) Garasje/lager er akseptert.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. ANEO. [Informasjon sak]

Informasjon til årsmøtet – Status for ladesaken (Aneo)

Bakgrunn og utvikling:

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

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

Felles innsats og fremdrift:

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

Gjennom Ladegruppen har vi:

• **Engasjert advokat** som har gjennomgått avtalene og vilkårene. Foreløpig vurdering er at **vi står sterkt juridisk** dersom vi ønsker å forfølge saken rettslig.

• **Fremstått som en samlet front i møte med Aneo,** men opplever selskapet som lite villig til reell dialog eller til å imøtekomme krav om rettferdige vilkår.

• Åpnet opp for at borettslag og sameier fra **hele Norge** kan slutte seg til gruppen for å styrke forhandlingsposisjonen frem mot et eventuelt søksmål eller leverandørbytte.

Tre mulige veier videre:

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

1. **Bytte leverandør:** Flere lag har allerede startet dialog med alternative selskaper.

2. Stevne Aneo: Ladegruppen vurderer nå å gå til søksmål for brudd på kontrakt og urimelige vilkår.

3. **Gjøre ingenting:** Dette innebærer at Aneos nye prismodell blir stående, og beboerne må dekke økte kostnader uten mottiltak.

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

Forslag til vedtak:
Styret jobber videre med bedre vilkår for borettslaget.

✓ **Vedtatt.**

14. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Børge Hansen
Frode Liseth

Følgende stilte til valg:
Børge Hansen
Frode Liseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Astrid Dalland
Ørjan Raknes Forthun
Rune Sandland

Følgende stilte til valg:
Astrid Dalland
Ørjan Raknes Forthun
Rune Sandland

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Bull Skarvatun

Følgende stilte til valg:
Ingrid Bull Skarvatun

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Børge Hansen

Følgende stilte til valg:
Børge Hansen

16. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone H Bjorøy
Per Michal Blytt

Johan Fredrik Garmann
Bjørn Johannesen

Følgende stilte til valg:
Tone H Bjorøy
Per Michal Blytt
Johan Fredrik Garmann
Bjørn Johannesen

Signering av protokoll:

Møteleder: André Teigen /S/
Protokollfører: Ketil Jacobsen /S/
Protokollvitne: Rolf Hardig /S/
Protokollvitne: Lindis Haavik /S/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6134
BRØNNDALEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BRØNNDALEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BRØNNDALEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret forslår André Teigen til å lede møte.

Forslag til vedtak

André Teigen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitner velges på møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 6134 Brønndalen BRL - Årsrapport 2024.pdf
2. 6134 Brønndalen BRL - Årsregnskap 2024.pdf
3. 6134 Brønndalen Borettslag Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Vi viser til vedlegg fra Bank Advisor.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vi ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honorar.

Vedlegg

4. 250509 Dugnadsbasert til profesjonelt styre.pdf

Sak 7

Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Forslag fremmet av:

Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Dette er en sak mellom andelseier og Markhus.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

---

Sak 8

Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Vedlegg
6. 320- forslag om endrig av garasjeregler.pdf

Sak 9

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419

Forslag fremmet av:
Frode Fauskanger L-419

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

8. 419- Søknad om bor i atriumshagen.pdf

Sak 10

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423

Forslag fremmet av:
L-423

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

Forslag til vedtak

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423 godkjennes

Vedlegg

9. 423-Søknad om bod..pdf

Sak 11

Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Prosjekt budsjett er satt til kr 22 000 000,- inkl.mva.
Oppstart av fasadevedlikehold vil bli etter fellesferien.

Forslag til vedtak
Dette er en informasjonssak. Styret har et vedlikeholdsansvar.

Vedlegg
10. Vedtekter §5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt. .pdf
11. Brønndalen BL Fasade VEST.pdf
12. Brønndalen BL Fasade ØST 2.pdf
13. Brønndalen BL Fasade ØSTVEST.pdf
14. Brønndalen BL Fasade ØST 1.pdf

Sak 12
Driftsbygget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har tatt opp saken om driftsbygg tidligere.

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

2021. Der det ble godkjent driftsbygg.

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

Totale kostnader for driftsbygget 2 968 641,-

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

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

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

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

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

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

Forslaget ble nedstemt.

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Driftsbygning ferdigstilles som beskrevet i saken.

Vedlegg

15. Notat - Kalkyle Driftsbygg.pdf

16. Kalkyle driftsbygg med grendahus-rev2.pdf

17. Brønndalen BL - driftsbygg Plantegning.pdf

Sak 13

ANEO. [Informasjon sak]

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Informasjon til årsmøtet – Status for ladesaken (Aneo)

Bakgrunn og utvikling:

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

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

Felles innsats og fremdrift:

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

Gjennom Ladegruppen har vi:

• **Engasjert advokat** som har gjennomgått avtalene og vilkårene. Foreløpig vurdering er at **vi står sterkt juridisk** dersom vi ønsker å forfølge saken rettslig.

• **Fremstått som en samlet front i møte med Aneo,** men opplever selskapet som lite villig til reell dialog eller til å imøtekomme krav om rettferdige vilkår.

• Åpnet opp for at borettslag og sameier fra **hele Norge** kan slutte seg til gruppen for å styrke forhandlingsposisjonen frem mot et eventuelt søksmål eller leverandørbytte.

Tre mulige veier videre:

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

1. **Bytte leverandør:** Flere lag har allerede startet dialog med alternative selskaper.

2. Stevne Aneo: Ladegruppen vurderer nå å gå til søksmål for brudd på kontrakt og urimelige vilkår.

3. **Gjøre ingenting:** Dette innebærer at Aneos nye prismodell blir stående, og beboerne må dekke økte kostnader uten mottiltak.

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

Forslag til vedtak
Styret jobber videre med bedre vilkår for borettslaget.

Sak 14
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Børge Hansen
- Frode Liseth

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Astrid Dalland
- Ørjan Raknes Forthun
- Rune Sandland

Vedlegg

1. valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Ingrid Bull Skarvatun

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Børge Hansen

Sak 16

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på møte
- Velges på møte

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert
Ingrid Bull Skarvatun Brønndalen 96

Varadelegert
Børge Hansen Brønndalen 74

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Brønndalsåsen 5 med kontortid mandag – fredag mellom kl. 09:00 og kl. 11:00.
Styret kan kontaktes på telefon 40046479, og e-post post@bronndalen.no. Se Brønndalen Borettslags hjemmeside på Vibbo.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Brønndalen Borettslag
Borettslaget består av 442 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Brønndalen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950670894, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
123 274 329

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

Brønndalen Borettslag har 3 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

I 2024 har styret gjennomført følgende møter:

- 17 styremøter – Det viktigste som har vært tema på styremøtene har vært rørprosjektet som vi har arbeidet med og oppfølgingen av dette, pluss oppfølging av alle utbetalinger til prosjektet. Prosjektet ble ferdigstilt 251124, i trå med framdriftsplanen. Etter dette har det vært fokus på feil og mangler og at disse ble utbedret.

- I tillegg har styret holdt 100 møter som gjelder rørprosjektet og 23 møter som gjelder driften av borettslaget, til sammen 140 møter. Også i år har vi holdt 4 informasjonsmøter for de hovedtillitsvalgte. Det er også holdt flere møter med fast leverandører.

- Rørprosjektet og utskifting av alle bad har vært hovedarbeidet i borettslaget.

- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd). Vi har samme avtale som i fjor når det gjelder vaktmesterordningen. Vi har skiftet renholder i 2024 da vi fikk litt klager på de som vasket tidligere. Vi har også fortsatt avtalen med OBOS OpenNet da de ga oss et rimeligere tilbud enn det vi hadde tidligere,

- Vi har vært i dialog med Olsvikstallen borettslag som skal starte med rørfornying.
Vi har delt våre positive erfaringer med dem og gitt råd om hva de må passe på. Vi har ikke mottatt noen nabovarslinger dette året.

- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året R2, er at vi måtte skifte ut vanninntaket for rekkehusfeltet.

- Miljøgruppen har også i år vært ansvarlig for de fleste sosiale arrangementer i borettslaget. Styret arrangerte en middag for ledelsen i prosjektet, for både lederne i Markhus og lederne av underentreprenørene + Hele styret og våre
- kontrollører i prosjektet.

Fremtidige planer:

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brønndalen Borettslag.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Økning i forretningsførerhonorar fra januar 2025 er 4%.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

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

Budsjettet er basert på økt felleskostnader for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	36 655 725	23 203 183
Kortsiktig gjeld	-3 284 649	-12 652 688
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**33 371 076**	**10 550 495**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	359 857 616	220 149 779
Borettsinnskudd	21	21 885 100	21 885 100
Annen langsiktig gjeld	22	1 711 000	1 711 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	298 659	451 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		**383 752 375**	**244 197 654**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 425 427	11 241 641
Skyldige offentlige avgifter	23	310 942	339 556
Påløpte renter		1 314 833	863 467
Annen kortsiktig gjeld	24	233 447	208 024
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 284 649**	**12 652 688**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**146 604 146**	**132 971 819**
Pantstillelse	25	523 596 100	523 596 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, __.__.2025
Styret i Brønndalen Borettslag

Ingrid Bull Skarvatun /S/ Børge Hansen /S/ Olav Houm Otterdal /S/

Eva Vibeke Rosenberg /S/ Harald Rutle /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 582 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 27 745, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Infotech AS Web hotel prosjekt	-28 500
Prosjektledelse - Rambøl Norge AS	-1 639 594
Bankadvisor AS	-83 844
Konsulettjenester - Artik AS	-1 018 431
OBOS Eiendomsforvaltning	-32 010
Bygningsgebyrer - Bergen Kommune	-6 030
VOT - Byggmester Marhus AS/refusjoner	-3 563 506
Advokatfirmaet Magnus Legal AS	-37 500
Hovedentreprenør I - Byggmester Markus AS	-109 492 808
Endringsarbeid - Byggmester Marhus AS	-1 856 903
Østensen eftf	-143 244
Vitek Miljø AS	-267 001
Masse/jord - Gravdal Hage og Anlegg AS	-670 608
Byggvask - Ekogen Renhold AS	-15 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-118 855 604**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 443 044
Drift/vedlikehold VVS	-382 648
Drift/vedlikehold elektro	-494 580
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 466 881
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 422
Drift/vedlikehold heisanlegg	-152 630
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 996
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-151 188
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-50 942
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 222
Kostnader leiligheter, lokaler	-12 750
Egenandel forsikring	-100 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-124 217 908**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1978
Gnr.123/bnr.274 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

REHABILITERING

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

REHABILITERING II

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

NOTE: 15
LEILIGHETER

Leiligheter	139 953
SUM LEILIGHETER	**139 953**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Caddy RL 17971		
Tilgang 2020	161 000	
Avskrevet tidligere	-53 667	
Avskrevet i år	-16 100	
		91 233
Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2023	48 500	
Avskrevet tidligere	-5 389	
Avskrevet i år	-16 167	
		26 944
Diverse maskiner		
Tilgang 2015	19 995	
Avskrevet tidligere	-19 994	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2021	79 375	
Avskrevet tidligere	-66 073	
Avskrevet i år	-13 300	
		1
Lift/kompremator		
Tilgang 2021	749 991	
Avskrevet tidligere	-206 248	
Avskrevet i år	-74 999	
		468 744
PROTIMETER		
Tilgang 2017	17 897	
Avskrevet tidligere	-17 896	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2020	15 689	
Avskrevet tidligere	-14 817	
Avskrevet i år	-871	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2021	59 796	
Avskrevet tidligere	-34 881	
Avskrevet i år	-11 959	
		12 956
Støvsuger		
Tilgang 2017	18 420	
Avskrevet tidligere	-18 419	
		1

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

Avskrevet i år	-5 841	
		1 947
Garasjeanlegg		
Kostpris	408 641	
		408 641
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	196 280	
Avskrevet tidligere	-196 279	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	101 400	
Avskrevet tidligere	-101 399	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	35 000	
Avskrevet tidligere	-34 999	
		1
Porttelefon Brønndalen 80		
Kostpris	69 606	
Avskrevet tidligere	-32 483	
Avskrevet i år	-13 921	
		23 202
Porttelefon Brønndalen 78		
Tilgang 2021	61 529	
Avskrevet tidligere	-32 816	
Avskrevet i år	-12 306	
		16 408
Strømaskin		
Tilgang 2024	63 125	
Avskrevet i år	0	
		63 125
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 416 244**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-391 651**

NOTE: 17
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Den Danske Bank		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,25 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2021	-98 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-98 000 000
Den Danske Bank		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,27 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-122 149 780	
Økning i år	-139 707 837	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-261 857 616
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-359 857 616**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 25

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Resultatregnskap pr 31.12.2024

6134 - BRØNNDALEN BORETTSLAG

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

EGENKAPITAL

	2024	**2023**
Innskutt egenkapital 443*100	44 300	44 300
Udekket tap 2021	-9 086 275	-9 086 275
Andel Blokk	-196 087 654	-97 868 530
Andel R1	-17 426 191	-8 285 791
Andel R2	-18 142 282	-8 705 114
Andel garasje	265 224	22 887
SUM EGENKAPITAL	**-240 432 878**	**-123 878 523**

Til generalforsamlingen i Brønndalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 09.05.2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

BRØNNDALEN BORETTSLAG

Styrets arbeid - Styrets honorar

Dugnadsbasert til profesjonelt styre

Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille

- Overordnet situasjonsbeskrivelse:
  - Styret forvalter eiendomsverdier for over en milliard kroner og er økende for hver dag som går.
  - Ansvar for større rehabiliteringsprosjekter.
  - Ansvar for refinansiering av vedlikeholdslån for å holde utgiftene nede.
  - Verden, samfunnet og våre kontraktsmotparter forventer og krever profesjonalitet i alt vi foretar oss.
  - Nye direktiver, regler og krav blir iverksatt og må gjennomføres.
  - Styret arbeider årlig med mange ulike prosjekter som kan beløpe seg fra noen hundrede tusen kroner til hundredevis av millioner kroner.
  - På daglig basis må vi også være parat til å være tilgjengelig for beboerhenvendelser.
  - I tillegg forsøker vi å få tiden å strekke til for miljøskapende tiltak.
  - Styrearbeidet i borettslag har utviklet seg fra «dugnadsbasert til profesjonelt».
  - Krever stor innsats utover ettermiddag og kveldstid.
  - Styremedlem må kunne sette av betydelig tid innenfor normal arbeidstid da de fleste møter foregår på dagtid.

- I 2024 er det loggført totalt 971 timeverk for tillitsvalgte i borettslaget
  - Rehabiliteringsprosjektet isolert sett er loggført 900 timer - ordinære styremøter er loggført med 44 timer - tillitsvalgtes møter er loggført med 27 timer.
  - Samlet godtgjørelse utgjorde kr 582 000,- tilsvarende kr 1 314,-

Gjeldende styrehonorar

Sammenlignet med markedet

- Styrets honorar i 2024 for Brønndalen Borettslag utgjorde samlet sett kr 1 314 kr pr. enhet pr år.
- OBOS-analyse 2024 viser at totalhonoraret i norske boligselskaper ligger mellom 1 100–2 500 kr pr. boenhet pr år avhengig av arbeidsmengde og tidsbruk; 10 % ligger over 3 100 kr.
  - *Kilde: OBOS basert på 3 744 boligselskaper*
- Fersk kartlegging (april 2025, Huseierforeningen Vestland) oppgir 1 500–2 500 kr pr. enhet pr år som typisk intervall.
  - *Kilde: Bergen Huseierforening*

Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille

- Vi erfarer:
  - Det er krevende for ikke å si nesten umulig å få rekruttert kvalifisert kompetanse til å ta på seg styreverv i borettslaget.
  - Valgkomiteen har gjort en iherdig og god innsats i sitt forsøk på å få rekruttert inn nye kvalifiserte medlemmer til styret med relevant kompetanse. Valgkomiteen meddeler at det er svært krevende å motivere ressurser med ønsket profil, erfaring og kompetanse.

- Et kompetent sammensatt styre er avgjørende for forsvarlig drift av våre felles verdier både på kort og lengre sikt.
  - Styrets godtgjørelse står ikke i forhold til det ansvar som styrets medlemmer har overfor både andelshaverne eller borettslagets kontraktspartnere.
  - Styrets godtgjørelse står samsvarer heller ikke i forhold til den arbeidsmengden som ligger i det å forvalte et borettslag som dette.
  - Styret ser at borettslaget står fremfor flere og krevende prosesser som vil materialisere seg de neste 5-10 årene og som vil kreve en solid innsats fra fremtidens styre.

Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille

- Ved siden av å ivareta borettslagets forpliktelser er det tross alt dine verdier styret skal forvalte - derfor er det avgjørende å få inn motiverte og kvalifiserte styremedlemmer.
- Vår målsetting sammen med valgkomiteen er (om mulig) å klare motivere riktig og viktig kompetanse til styret som:
  - Er villig til å påta seg ansvaret med å tre inn i styret
  - Kan fylle de kompetansekrav som stilles
  - Kan avsette den tid som er nødvendig/kreves
- Ansvar, arbeidsmengde og tidsbruk er står ikke i forhold til den godtgjørelse som i dag ytes.

Forslag til vedtak modell

Styrets honorar

- Basishonorar pr. boenhet justeres til 2 200 kr pr boenhet (*tilsvarer en mnd økning pr boenhet på 74 kr*) fra regnskapsåret 2025.
- Beløpet indeksreguleres årlig etter KPI (SSB) for å unngå årlig diskusjon.
- Gjennomgås på nytt hvert 3. år eller ved vesentlige oppgaveskifter.

BRØNNDALEN BORETTSLAG

Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Forslag til generalforsamlingen 2025.

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslagsstiller: Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

Jeg ønsker å foreslå en endring i garasjereglene våre. Per i dag heter det: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul – samt takgrind – når dette ikke er til hinder for andre."
Jeg foreslår at vi endrer dette til å inkludere sykkelstativ også. Den nye regelen vil da lyde: "På den enkelte garasjeplass tillates kun lagret ett sett vinter/sommerhjul, samt takgrind eller sykkelstativ, når dette ikke er til hinder for andre."
Jeg mener dette vil være en praktisk oppdatering som vil være til nytte for mange av oss. Takk for at dere vurderer dette forslaget.
Med vennlig hilsen, Ole Bård Berg L320

Ole Bård Berg, eier
Leilighetsnr. 320 - Andelsnr. 320 - H0704
Brønndalen 74
454 17 194
ole.baard.berg@gmail.com

SØKNADSSKJEMA

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

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

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

Dato: _____31.3.2025_____

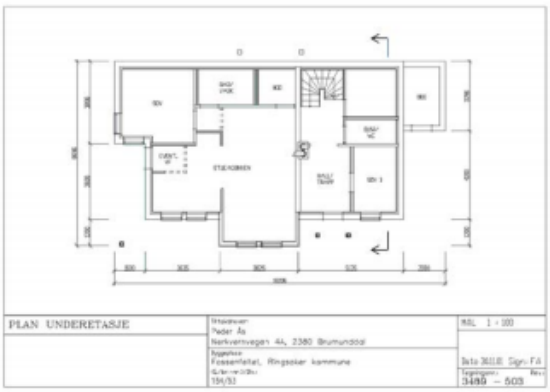
_____Frode Fauskanger_____
Andelseiers signatur

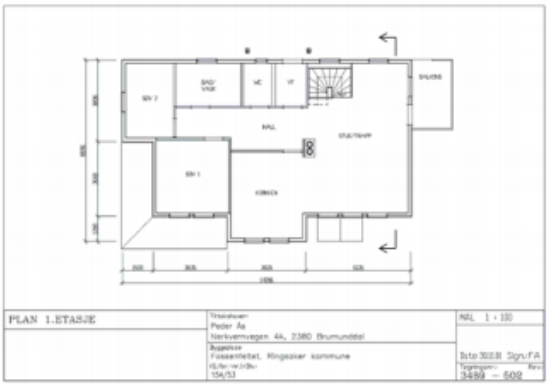
Søknad og vedlegg sendes til styret i Brønndalen borettslag på e-post: XXX2@XXXX.no,
Forespørselen kan også leveres i vår postkasse XXX.

VEILEDNINGSSKRIV TIL ANDELSEIER

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

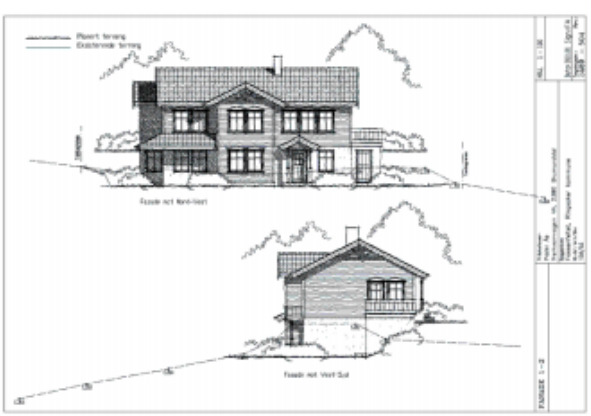
Eksempel på plantegninger:



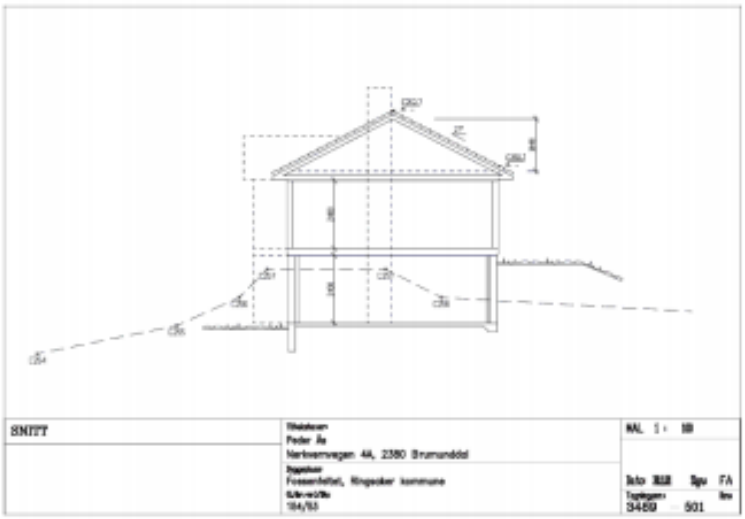


Eksempler på fasadetegninger:





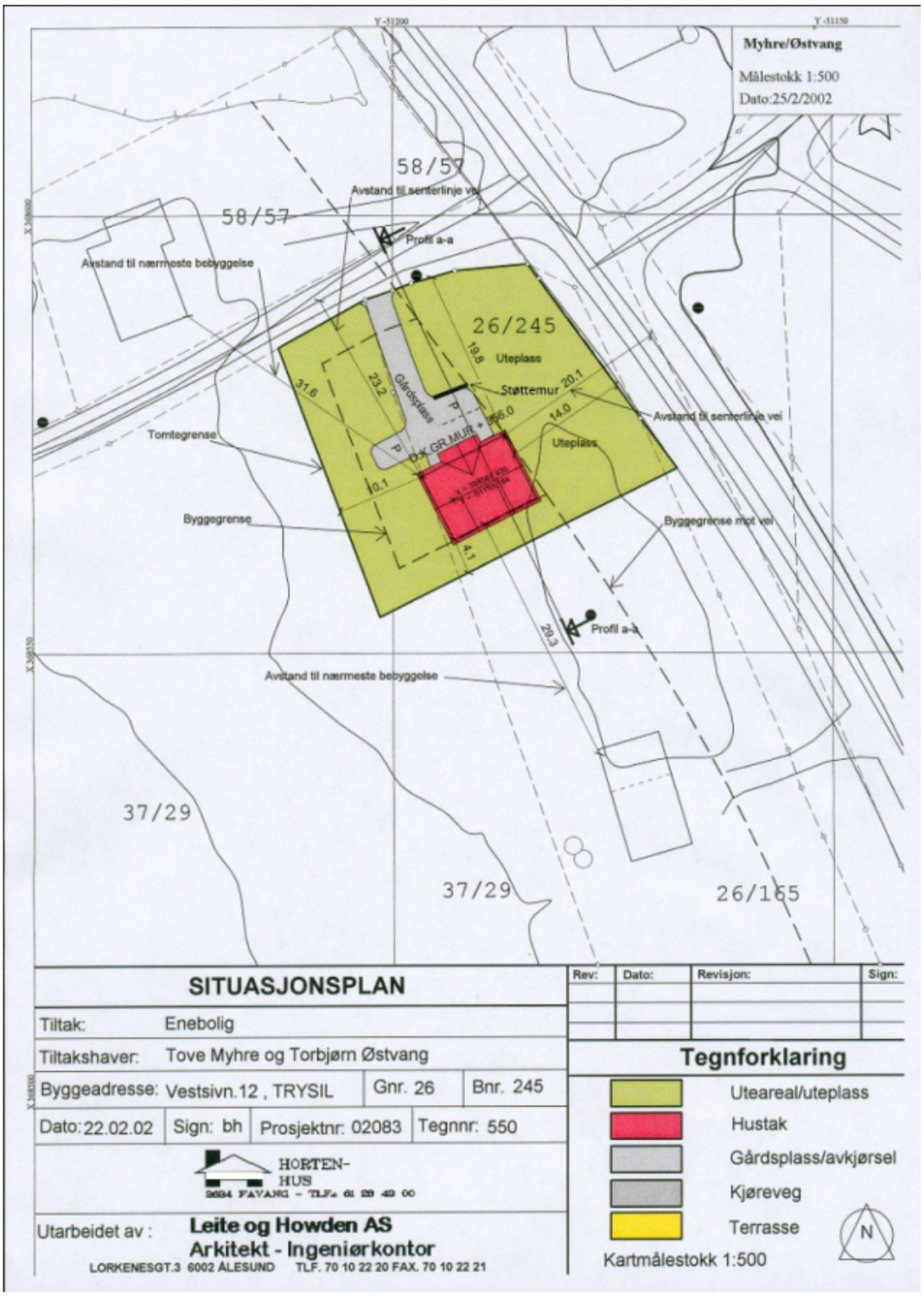
Eksempel på snittegning:



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

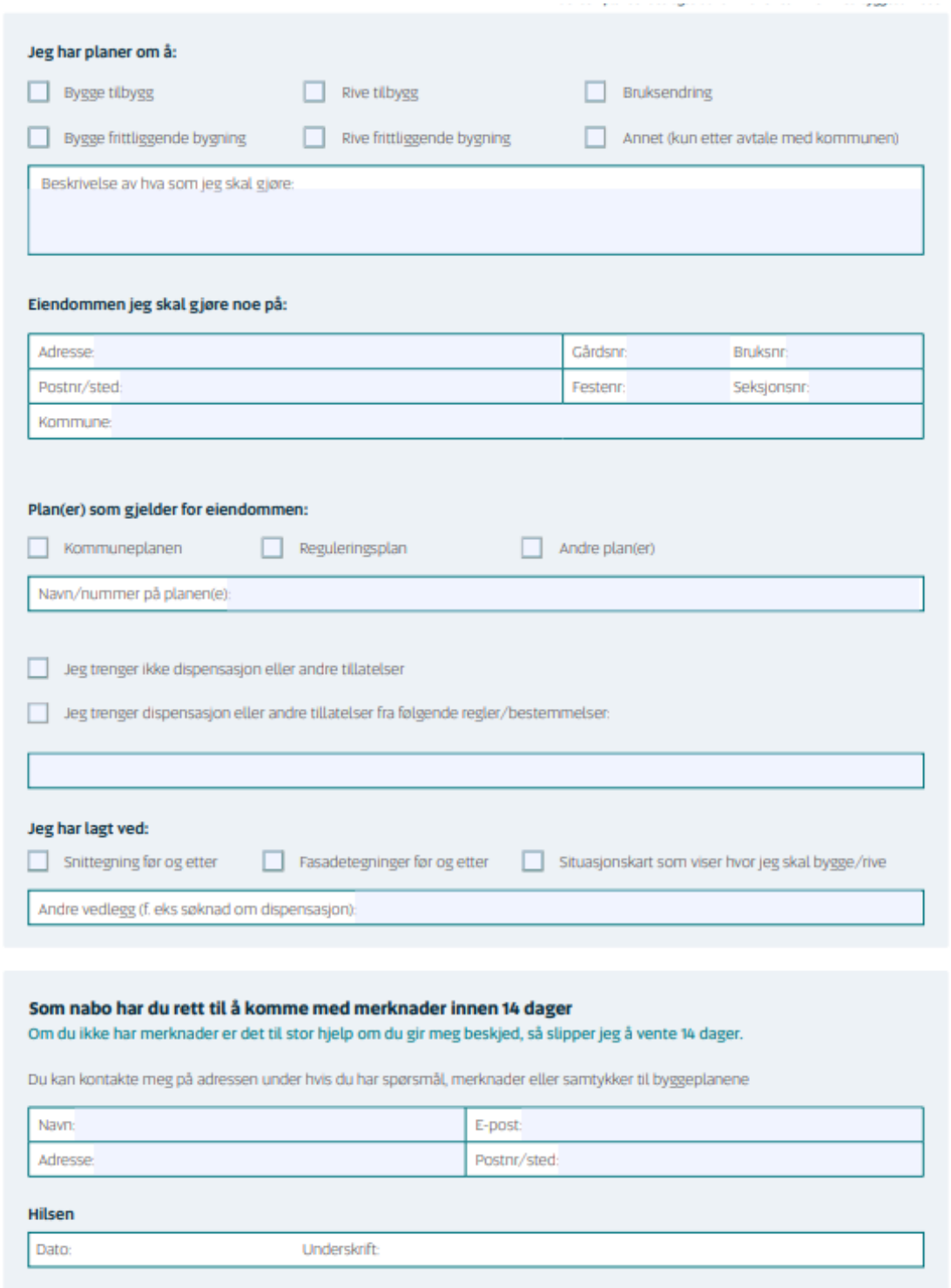
Eksempel på situasjonskart og innhold:

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



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

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



Jeg har planer om å:

☐ Bygge tilbygg ☐ Rive tilbygg ☐ Bruksendring

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

Beskrivelse av hva som jeg skal gjøre:

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

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

Plan(er) som gjelder for eiendommen:

☐ Kommuneplanen ☐ Reguleringsplan ☐ Andre plan(er)

Navn/nummer på planen(e):

☐ Jeg trenger ikke dispensasjon eller andre tillatelser

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

Jeg har lagt ved:

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

Andre vedlegg (f. eks søknad om dispensasjon):

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

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

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

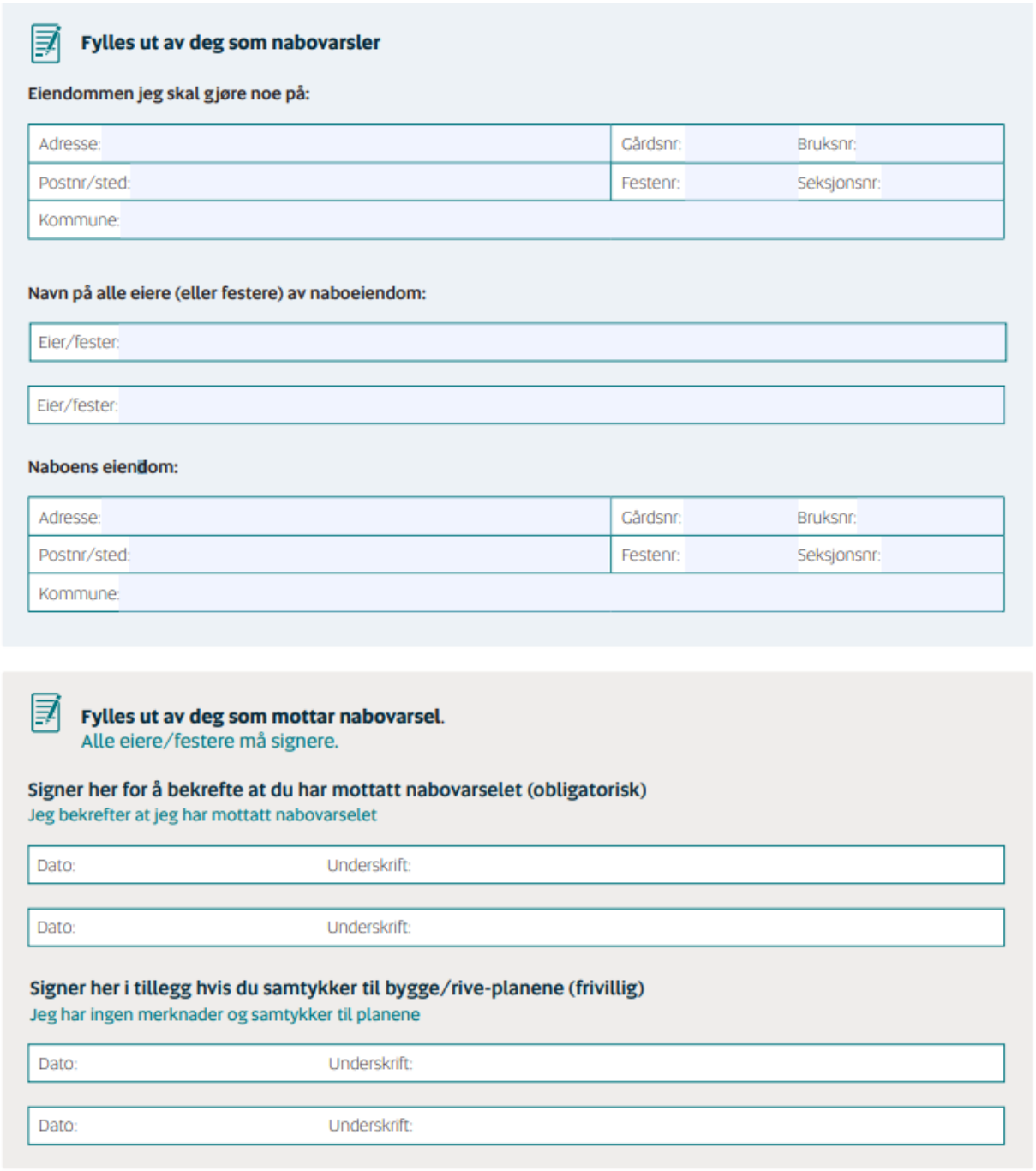
Navn:	E-post:
Adresse:	Postnr/sted:

Hilsen

Dato:	Underskrift:

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

Eksempel på kvittering for nabovarsel som er levert personlig



Fylles ut av deg som nabovarsler

Eiendommen jeg skal gjøre noe på:

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

Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:

Eier/fester:

Eier/fester:

Naboens eiendom:

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

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

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

Dato: Underskrift:

Dato: Underskrift:

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

Dato: Underskrift:

Dato: Underskrift:

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

Brønndalen borettslag,

Brønndalsåsen 5,

5176 Loddefjord.

Søknad om godkjenning av utvendig bod.

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

Boden ble i sin oppført etter godkjenning av borettslaget.

Vedlegger fasadetegning og plantegning.

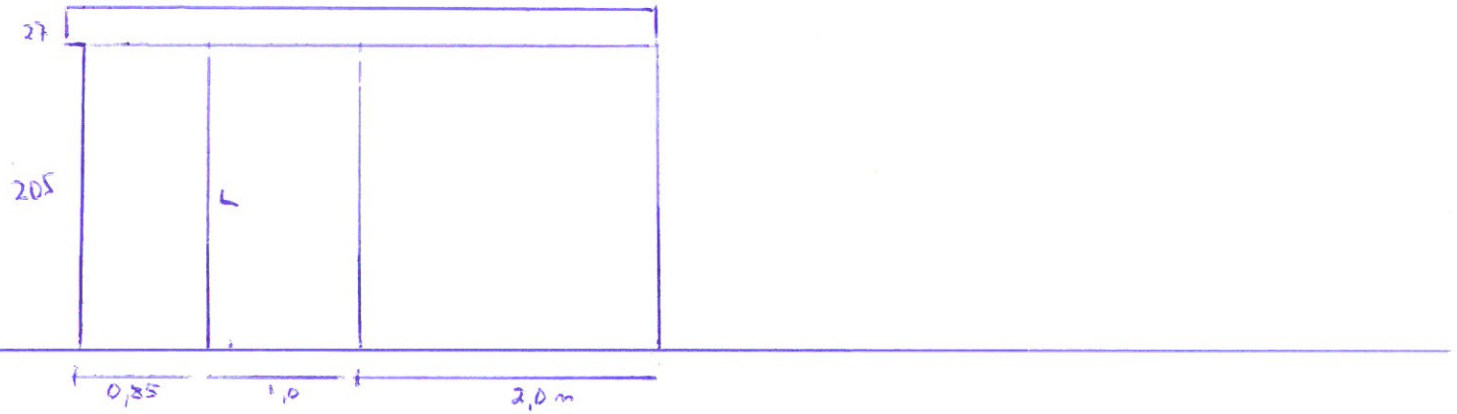
Med vennlig hilsen

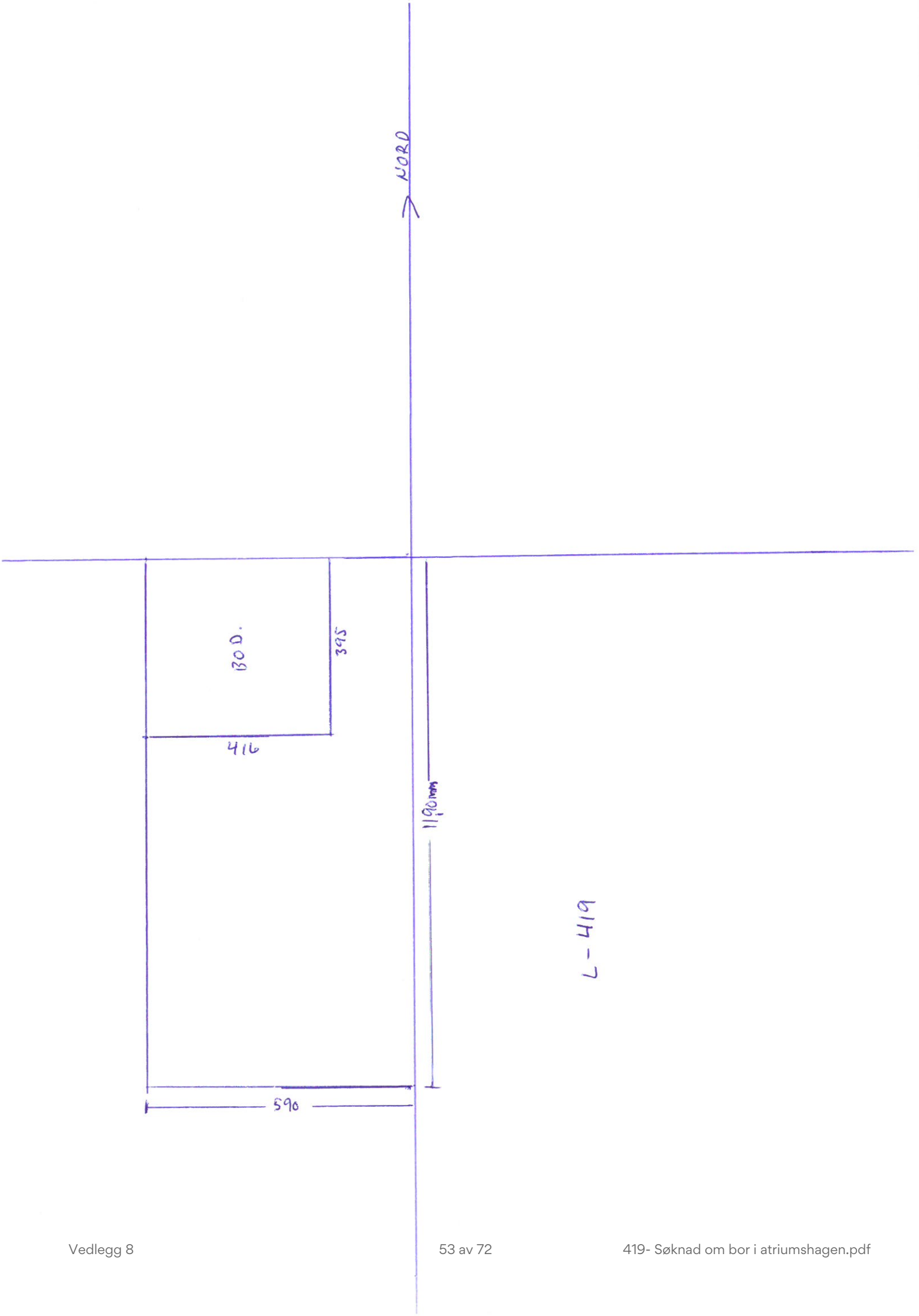
Frode Fauskanger

Brønndalen 101.

FASADE FRA SØR MOT NORD. 1:50

FASADE ØST MOT VEST. 1:50




NORD
300
395
416
1190mm
590
L-419

Til STYRET

BYGGESØKNAD

Vedlagt er naboovarsel og tegninger av bygget bod i Brønndalen 85, leilighetsnr og andelsnr. 423.
Boden står i hagen.

Mvh
Mariann Terwindt

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Brønndalen 85, Bergen, 5176 LODDEFJORD		
Kommune:	4601		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
123	274	0	0
Eier:	Brønndalen Borettslag		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Driftsbygning i landbruk med samlet areal under 1000 m2
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Bod i hagen

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Bod i hagen

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Bebyggelsesplan
Navn på plan:	Bod

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

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

Merknader til byggeplanene sendes til

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

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

Nabovarselet er signert av

MARIANN TERWINDT på vegne av TERWINDT MARIANN

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

Filvedlegg:

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

Kvittering for nabovarsel

Søker: TERWINDT MARIANN
Altinnreferanse: AR668664608

Eiendom/byggested

Adresse: Brønndalen 85, Bergen , 5176 LODDEFJORD
Kommune: 4601

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

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	00206B0D9342250303165953.pdf
TegningNyFasade	TERWMARPOD.pdf
TegningNyttSnitt	TERWMARPOD.pdf
TegningEksisterendeSnitt	TERWMARPOD.pdf
TegningEksisterendeFasade	TERWMARPOD.pdf

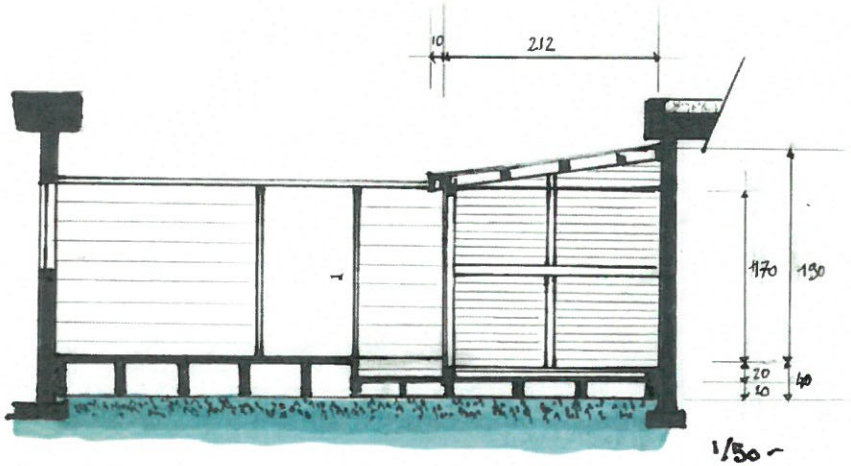
Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: KINLAND PROPERTY I AS
Adresse:
Brønndalsåsen 19, 5176 LODDEFJORD

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

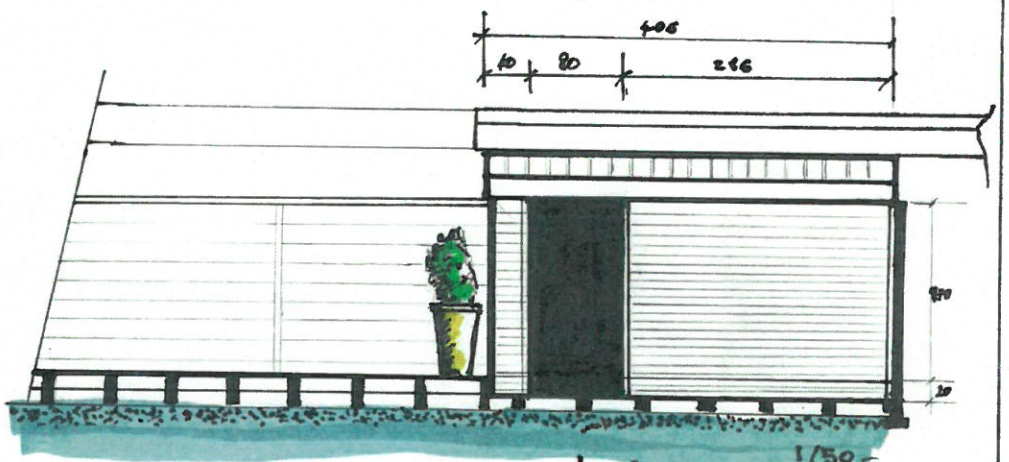
Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg
Nabovarsel sendt: 03.03.2025 17:20:14

A-A

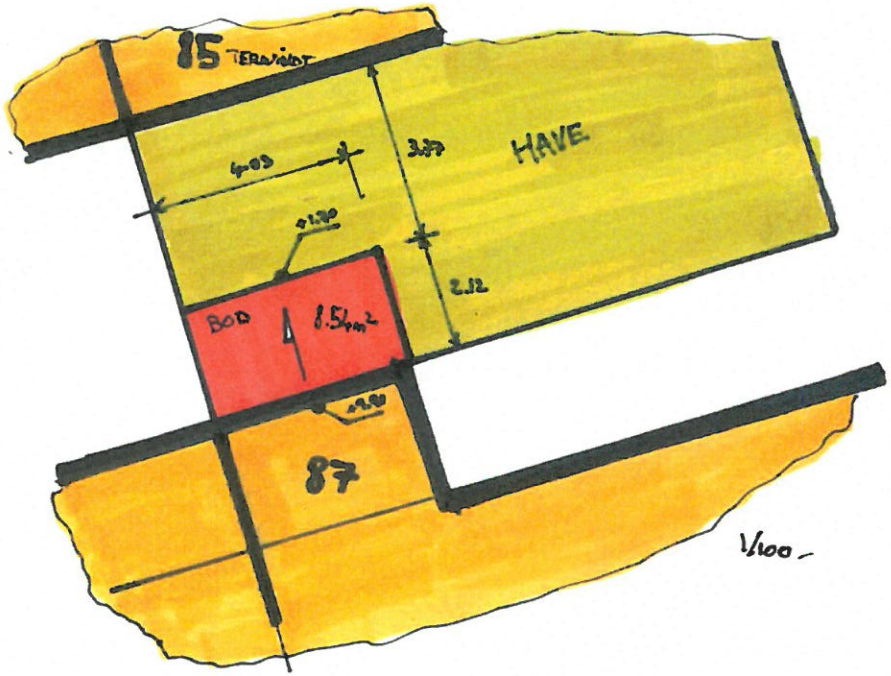


1/50

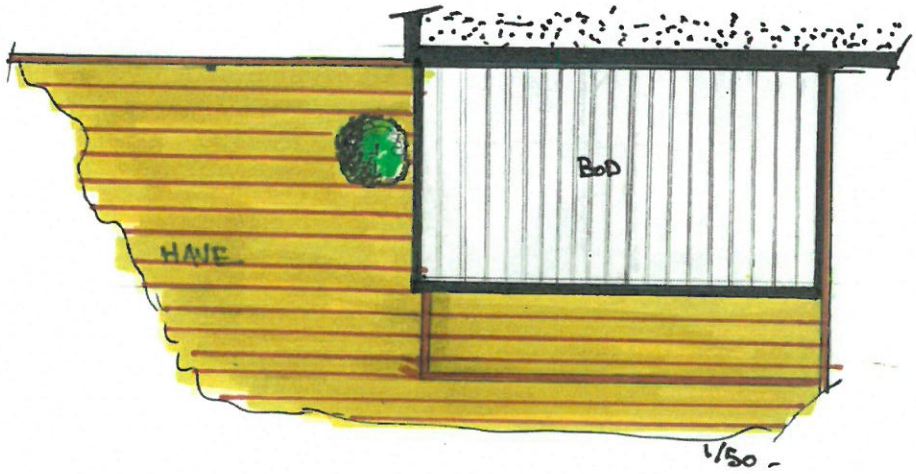
A



1/50



1/100

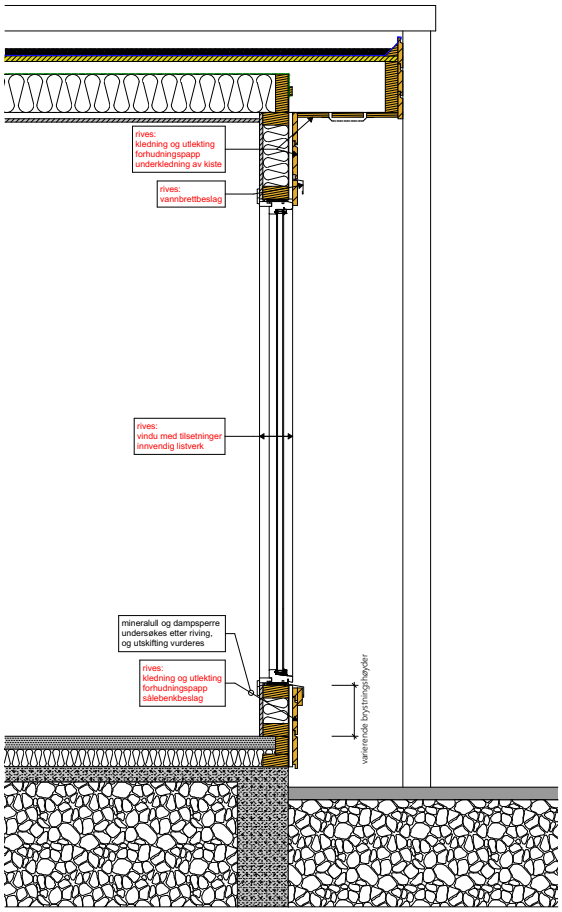


1/50

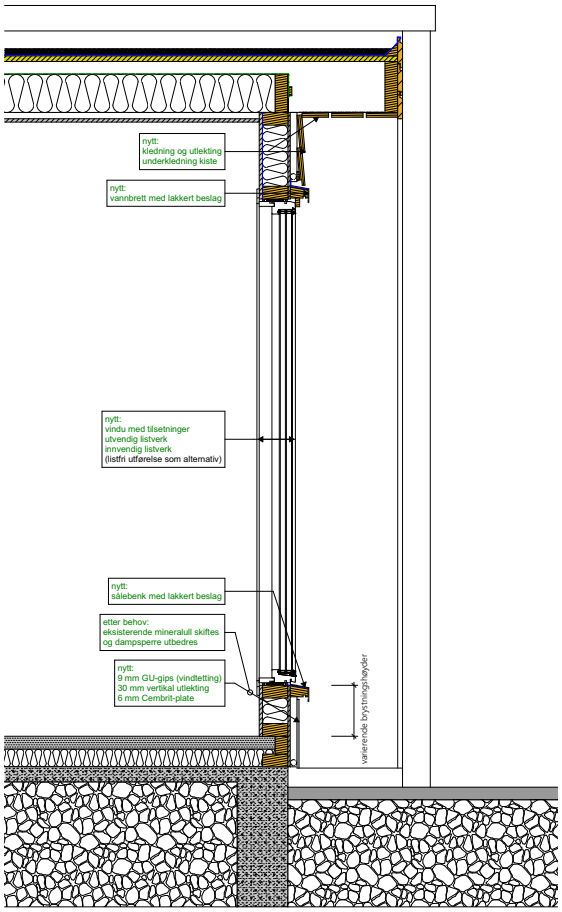
TERWINDT MARIANN
N°85
BOD / HAVE 1/50

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.



Veggsnitt 1 mot vest - eksisterende situasjon



Veggsnitt 1 mot vest - etter fasadefornying

Tegningsnr: A 200 31 003
Revisjon nr.
Type tegning: Veggsnitt 1 mot vest

Prosjekteringsgruppe
ARK: Henning Larsen arkitekter AS
Nygårdsgaten 9G, 5008 Bergen, Tlf.: 55117800

Fase: Anbudsprosjekt

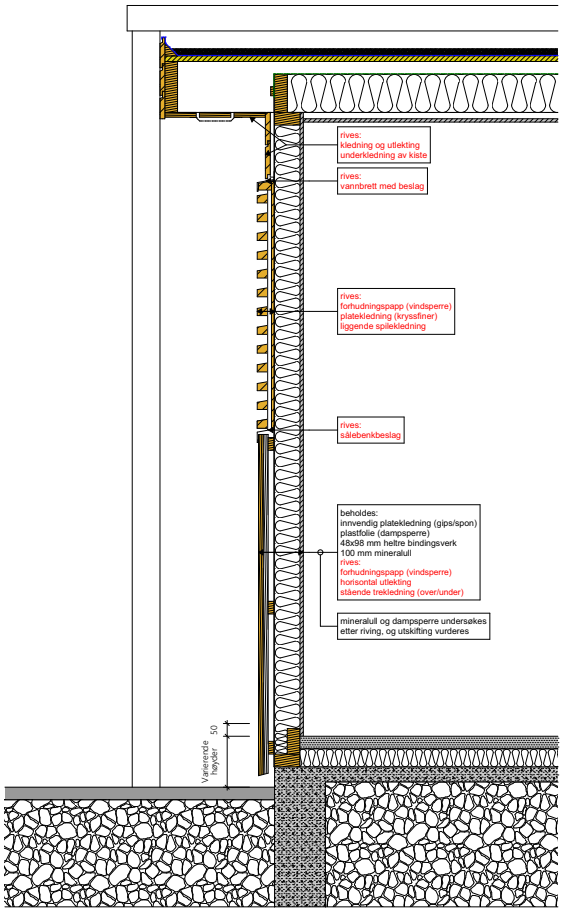
Tiltakshaver: Brønndalen borettslag
Godkjent
Kontroll prosjekt: Sign. / Kontroll

Prosjekt: Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying

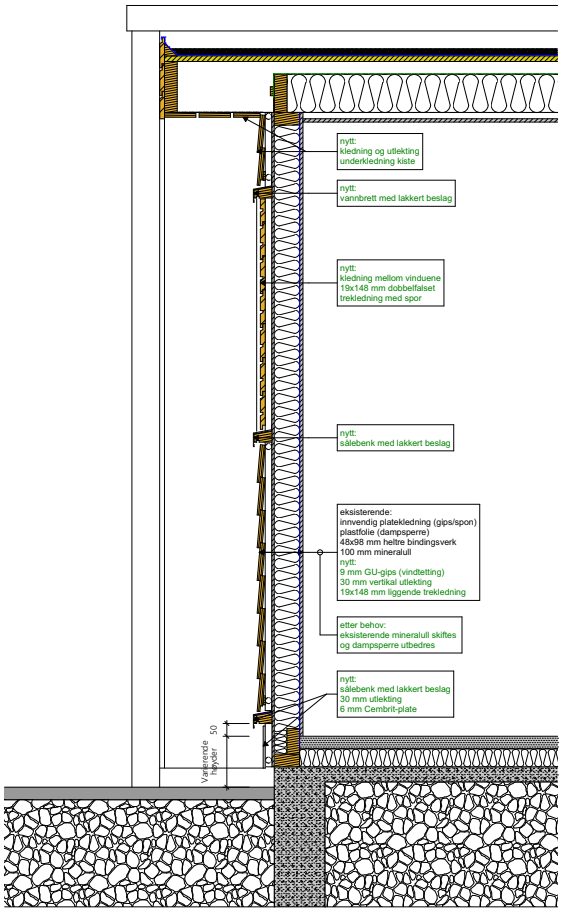
Dato: 2024.06.14
Målestokk: 1:10
Kontroll utførende: Sign. / Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr. 123 / Bnr. 274
Prosjektnr.: 1350059799
Tegningsnr.: A 200 31 003
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Type tegning: Veggsnitt 1 mot vest

BIM med ARCHICAD 24 NOR. Filplassering: O:\1350059799 Brønndalen BRL\7-PROSJ\ARK\TEGN\Brønndalen R1 Rehabilitering\Anbudsprosjekt\ Issadefornying 2024\1350059741 Brønndalen - rekkehus type 1 - fasadefornying.pln



Veggsnitt 2 mot øst - eksisterende situasjon



Veggsnitt 2 mot øst - etter fasadefornying

Tegningsnr: A 200 31 002
Revisjon nr.
Type tegning: Veggsnitt 2 mot øst

Prosjekterende gruppe
ARK: Henning Larsen arkitekter AS
Nygårdsgaten 93, 5008 Bergen
Tlf.: 55117800

Fase: Anbudsprosjekt

Tiltakshaver: Brønndalen borettslag

Godkjent
Kontroll prosjekt: Sign. / Kontroll

Prosjekt: Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying

Dato: 2024.06.14
Målestokk: 1:10

Kontroll utførende: Sign. / Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr. 123 / Bnr. 274

Prosjektnr.: 1350059799
Tegningsnr.: A 200 31 002
Prosjektkl. for prosjekterende/tekn.

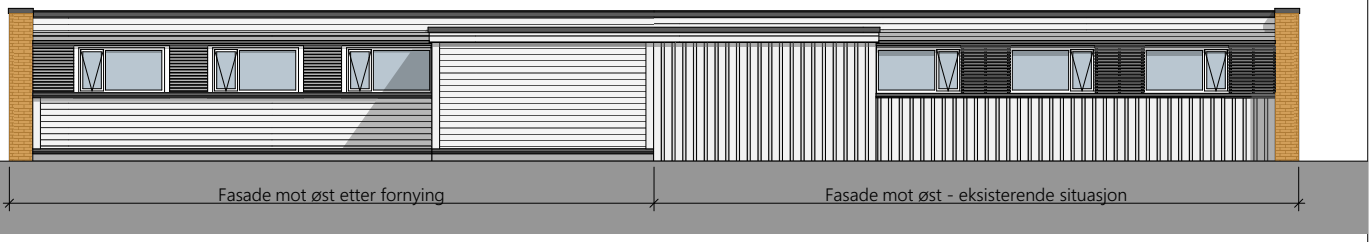
Type tegning: Veggsnitt 2 mot øst

BIM med ARCHICAD 24. NOR. Filplassering: O:\1350059744 Brønndalen BRL\7-PROSJEKT\Tegn\Brønndalen R1 Rehabilitering\Anbudsprosjekt\ Issadefornying 2024\1350059741 Brønndalen - rekkehus type 1 - fasadefornying.pln

Tegningsnr:
A 200 41 001

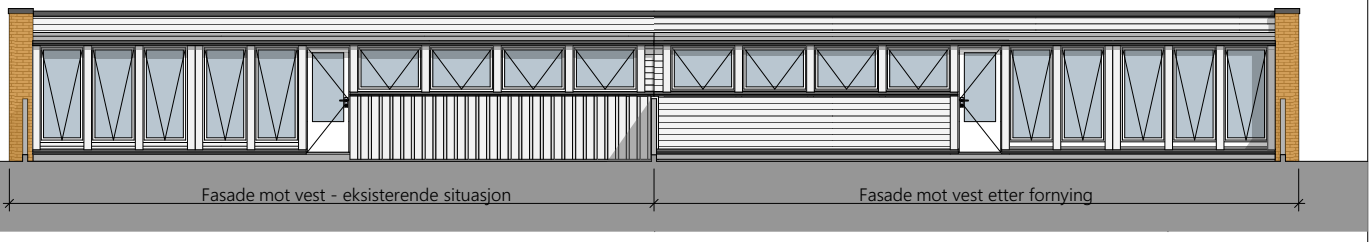
Revisjon nr.

Type tegning:
Fasader øst og vest



Fasade mot øst etter fornying

Fasade mot øst - eksisterende situasjon



Fasade mot vest - eksisterende situasjon

Fasade mot vest etter fornying

Prosjekteringsgruppe

ARK: Henning Larsen arkitekter AS

Nygårdsgaten 5G
5008 Bergen
Tlf.: 55117800

Fase:
Anbudsprosjekt

Godkjent

Tiltakshaver:
Brønndalen borettslag

Kontroll prosjekt:
Sign. | Kontroll

Prosjekt:
Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying

Dato:
2024.06.14

Målestokk:
1:50

Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr. 123 / Bnr. 274

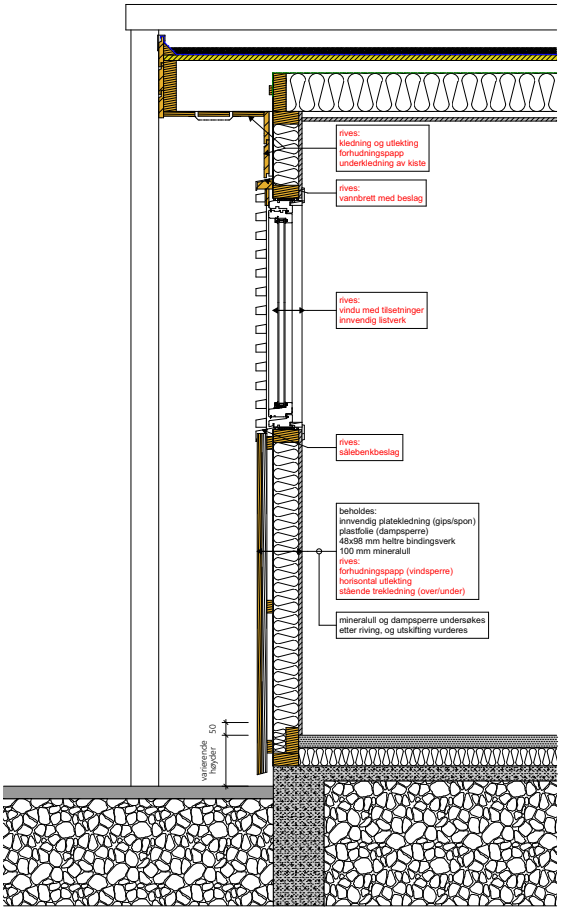
Prosjektnr.:
1350059799

Tegningsnr.:
A 200 41 001

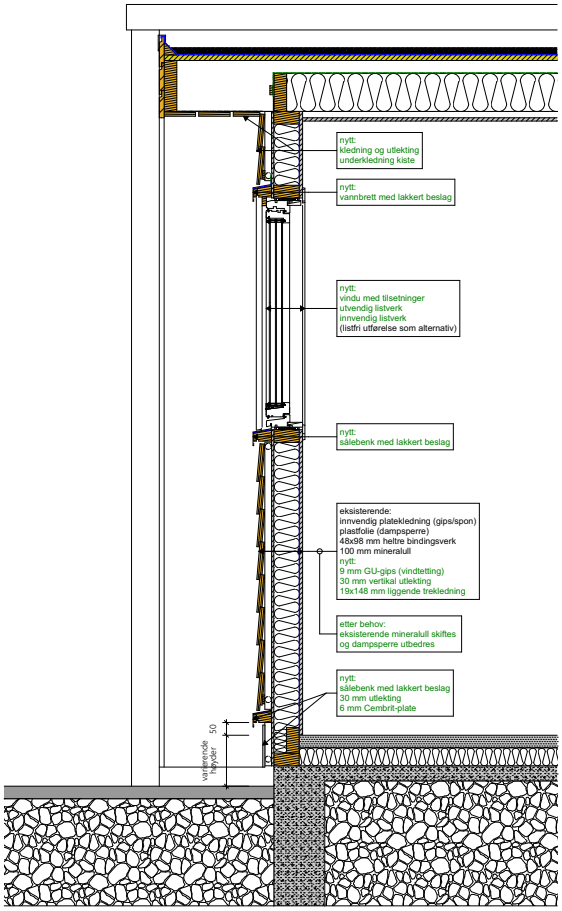
Prosjektkr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Fasader øst og vest

BIM med ARCHICAD 24 NOR: Filplassering: G:\1350059744 Brønndalen BRL\7-PROSJEKT\7303 Brønndalen R1 Rehabilitering\Anbudsprosjekt\ Issadefornying 2024\1350059743 Brønndalen - rekkehus type 1 - fasadefornying.pln



Veggsnitt 1 mot øst - eksisterende situasjon



Veggsnitt 1 mot øst - etter fasadefornying

Tegningsnr: A 200 31 001
Revisjon nr.
Type tegning: Veggsnitt 1 mot øst

Prosjekteringsgruppe
ARK: Henning Larsen arkitekter AS
Nygårdsgaten 9G 5008 Bergen Tlf.: 55117800

Fase: Anbudsprosjekt

Tiltakshaver: Brønndalen borettslag
Godkjent
Kontroll prosjekt: Sign. / Kontroll

Prosjekt: Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying
Dato: 2024.06.14
Målestokk: 1:10
Kontroll utførende: Sign. / Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr./Seksjonsnr.: Gnr. 123 / Bnr. 274
Prosjektnr.: 1350059799
Tegningsnr.: A 200 31 001
Prosjektnr. for prosjekterende/tekn.
Type tegning: Veggsnitt 1 mot øst

RAMBØLL BYGG

Notat

Oppdragsnavn	**Driftsbygg Brønndalen BRL**
Prosjekt nr.	**1350055004**
Kunde	**Brønndalen Borettslag**
Notat nr.	**.**
Versjon	**1**
Til	**Styringsgruppen i BBRL**
Fra	**Jon Martin Røyrbotn**
Kopi	**Andre Teigen**
Utført av	**Arnt Hasager Mandrup og Jon Martin Røyrbotn**
Kontrollert av	
Godkjent av	

Dato: 26.09.2024

Kalkyle nytt driftsbygg – september 2027

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

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

Rambøll
Nygårdsgaten 95,
5008 Bergen

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

Merknader:
Konto 21 Grunn og fundamenter.
I dette beløpet inngår ikke påløpte kostnader i forbindelse med grunnarbeider 2023 og håndtering av miljøavfall i grunnen. Disse kostnadene bør legges til under konto 86.

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

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

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

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

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

Confidential

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

Begrepsforklaring fra NS3453:

Kostnadselementer og summeringsnivåer for byggeprosjekt:

Entreprisekostnad:

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

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

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

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

Byggherrekostnad:

Byggekostnad (sum konto 01 - 08).

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

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

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

Prosjektkostnad (sum konto 01 - 11). Summen av basiskostnaden og forventet tillegg. Prosjektkostnad er et utrykk for hvor mye det er ventet at prosjektet skal koste når det er fullført. Prosjektkostnad kan like gjerne underskrides som overskrides, se figur A.1.

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

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

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

Prisregulering (konto 13). Eventuelle prisreguleringer i byggeprosjektet.

Vedlegg:

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

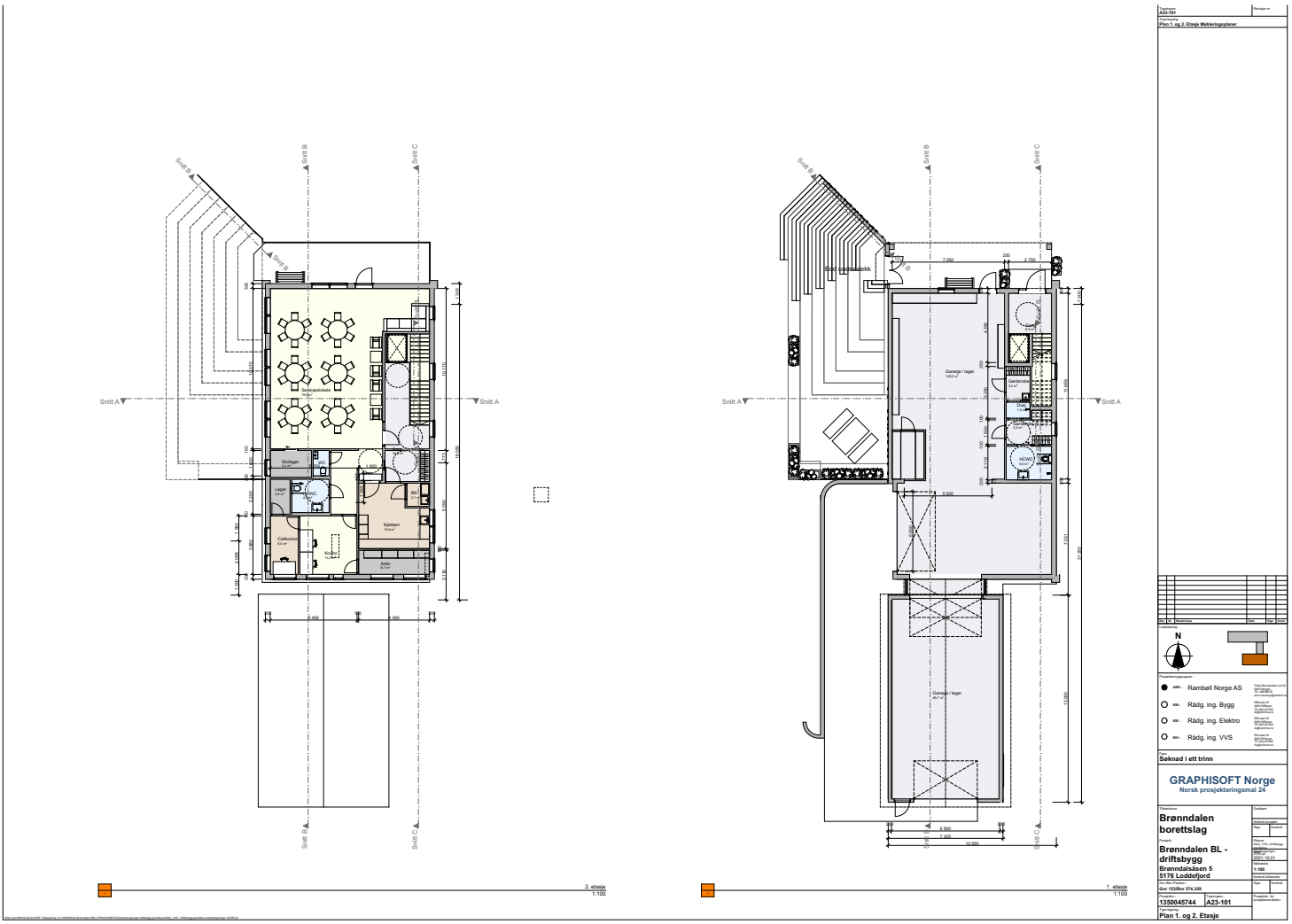
Confidential

Brønndalen BL_ grovkalkyle lager/kontor/selskapslokale (Multibygget)
Dato: 2024.09.26

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

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

Confidential



A23-101

Plan 1. og 2. Etasje Møblieringsplaner

Rambøll Norge AS

Rådg. ing. Bygg

Rådg. ing. Elektro

Rådg. ing. VVS

Saknad i ett trinn

GRAPHISOFT Norge
Norsk prosjekteringsmal 24

Brønndalen borettslag

Brønndalen BL - driftsbygg
Brønndalsåsen 5
5176 Loddefjord

Gnr 123/Bnr 274,329

1350045744

A23-101

Plan 1. og 2. Etasje

Innstilling fra valgkomiteen 2025

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

Valg av nytt styret

Valgkomiteen har kommet til følgende innstilling:

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

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

Begrunnelsen fra valgkomiteen er bakgrunn- kompetanse-forståelse- interesse

Frode Liseth: Alder: 66 år
Flyttet inn i BBL oktober 2024
Av erfaring kan nevnes:
Byggmester og har vært selvstendig næringsdrivende innen bygg.
Har jobbet 30 år i Stor Bergen, og gjennom denne jobben vært med i styret til Jebsen i Christies gate og Åsegarden drift samt diverse borettslag styrer.
Har også erfaring inne forsikringsbransjen.
Han har erfaring fra våtromsnormen og var med å implementere denne i borettslagene.

Ørjan Raknes Forthun: Alder: 56 år
Han har bodd i borettslaget i 10 år.
Han er kommunedirektør i Askøy kommune og har 20 års erfaring som kommunedirektør (tidligere rådmann).
Han er siviløkonom fra NHH. Han har leder, økonomisk-, juridisk- og kommunikasjonskompetanse.
Han har erfaring fra strategi- og utviklingsarbeid, prosjektledelse mot investerings- og utviklingsprosjekter.

Rune Sandland: Alder: 61 år
Han har bodd i BBL siden 1996. Han har vært med i styret for borettslaget i ca. 14 år, både som nestleder og styremedlem og som vara-representant de siste årene.

Astrid Dalland: Alder: 39 år
Hun har bodd i BBL i 5 år.
Hun har en bachelor i historie fra UiB.
Hun har utdannelse som medisinsk sekretær.
Hun jobber på Meny på Oasen senter.

Valg av utsending til OBOS generalforsamling

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

Per Michal Blytt

Bente Fasting Vinje

Johan Fredrik Garmann

Tone Helland Bjorøy

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.05.25
Selskapsnummer: 6134 **Selskapsnavn:** BRØNNDALEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Brønndalen 58

Nabolaget Brønndalen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Brønndalen Linje 24, 40	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 10.1 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Kjøkkelvik skole (1-10 kl.) 485 elever, 31 klasser	10 min 0.9 km
Loddefjord skole (1-7 kl.) 168 elever, 17 klasser	20 min 1.8 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 608 elever, 44 klasser	23 min 1.9 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	21 min 1.8 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	21 min 1.7 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	9 min 6 km

Ladepunkt for el-bil

Olsvikåsen VGS - Vestland Fylke...	21 min
Lyderhorn Hurtigladere	19 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

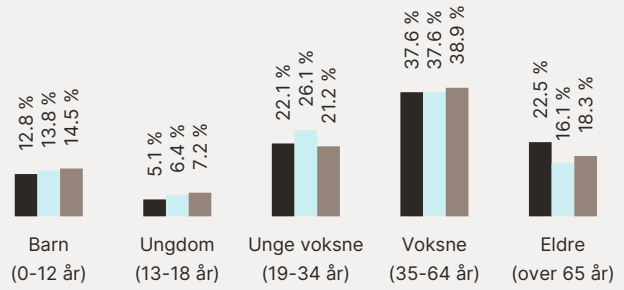
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kidsa Brønndalen (0-5 år) 47 barn	3 min 0.3 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 Brønndalen Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Kjøkkelvik PostNord	20 min 1.7 km

FINN 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

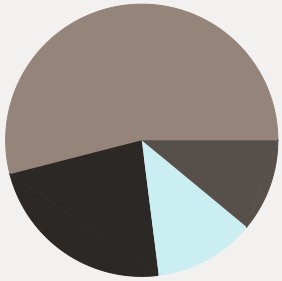
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Brønndalen Ballbinge/basketfelt Ballspill	5 min 0.4 km	
Brønndalen/Olsvikskjenet balløkke Ballspill	6 min 0.5 km	
In Shape	15 min	
SATS Vestkanten	20 min	

Boligmasse

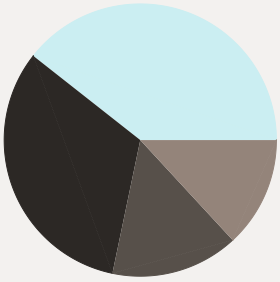


- 23% enebolig
- 12% rekkehus
- 54% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

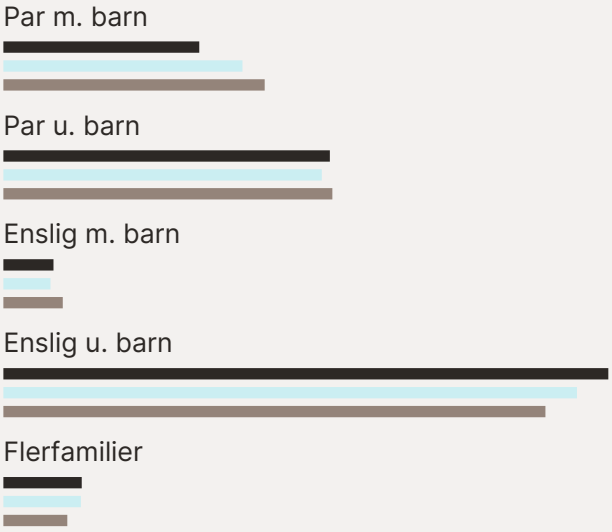
Vestkanten Storsenter	20 min
Apotek 1 Olsvik	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

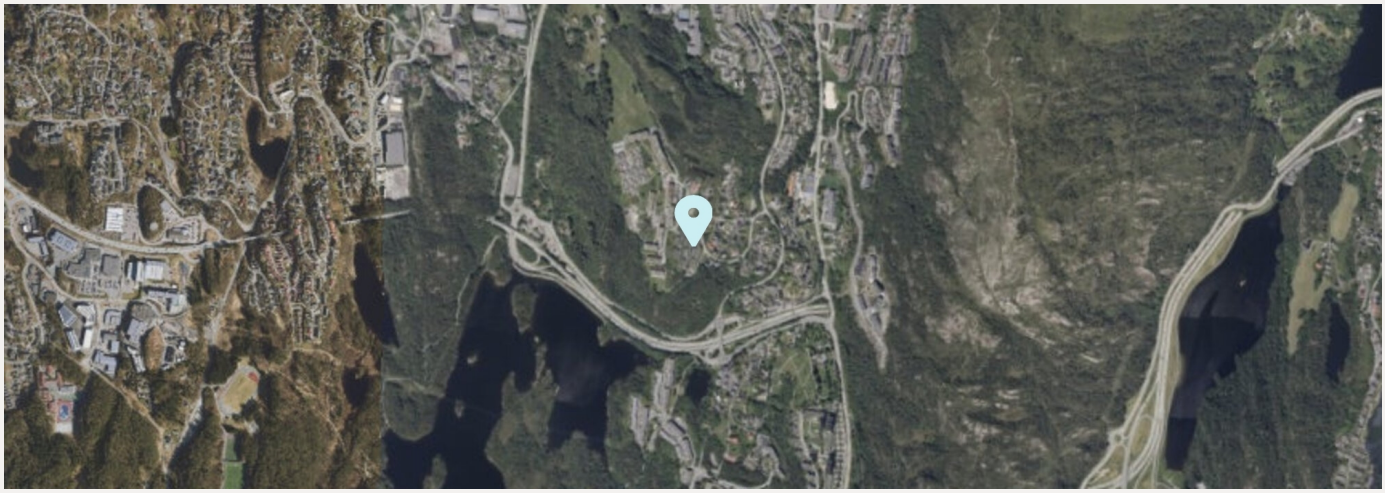
Familiesammensetning

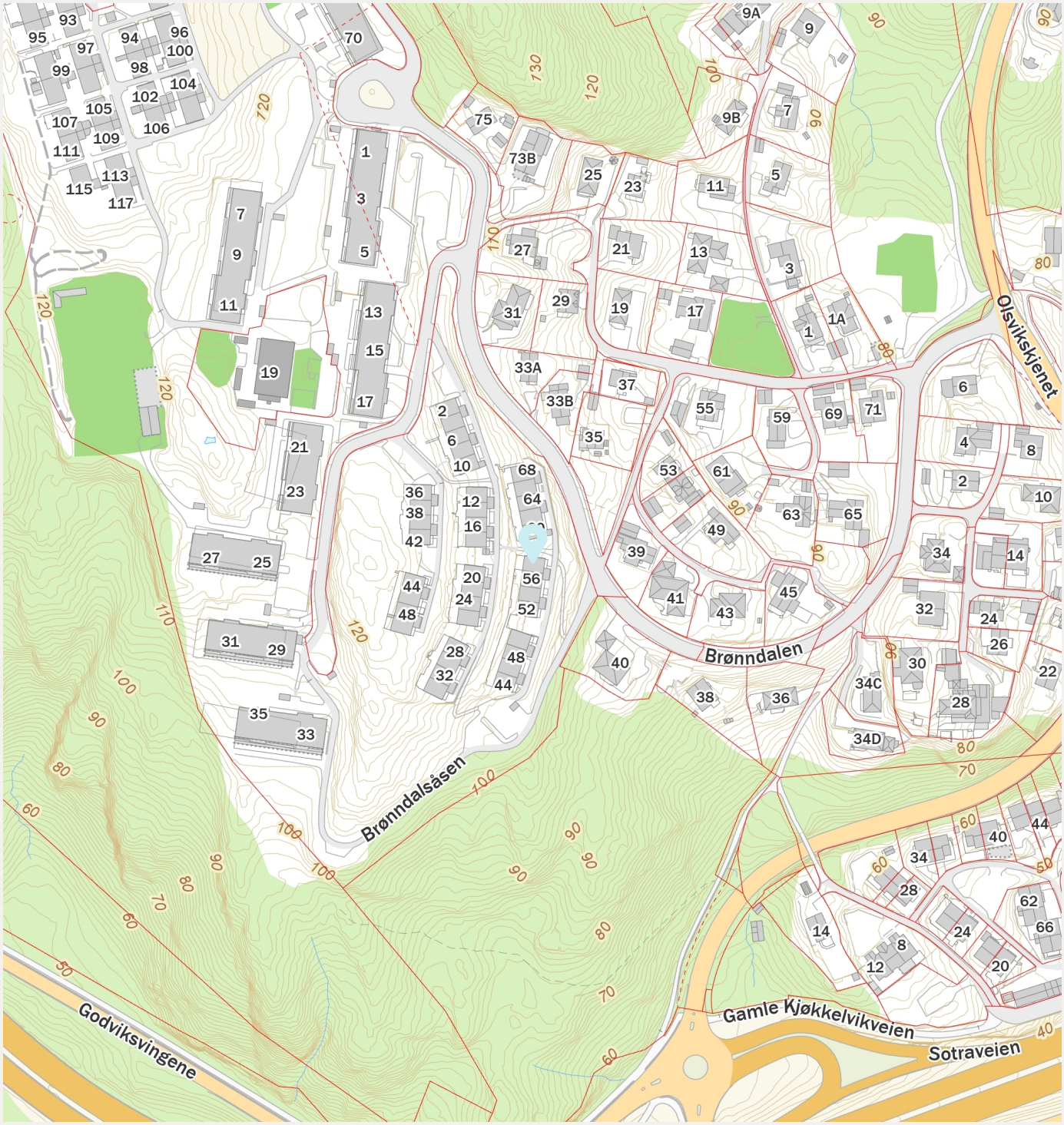


Sivilstand

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

FINN 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 2026





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 2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 123/274/0/0
Utlistet 01. oktober 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260288306	Grunneiendom	0	Ja	84 368,2 m²	Usikker	Noen fiktive grenser	Ja
260287998	Grunneiendom	0	Nei	2 691,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3390000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, BRØNNDALEN 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.08.1974		93,7 %
3390000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, BRØNNDALEN 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.08.1974		3,0 %
3360000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, BRØNNDALEN, REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.06.1973		0,3 %
3365200	32	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 3, BRØNNDALEN, FELT 2 OG 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.12.1974		< 0,1 % (17,0 m²)
3360000	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD, BRØNNDALEN, REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.06.1973		< 0,1 % (17,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	99,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,7 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	73,9 %
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	1,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	30,8 %
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	26,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Hensynssoner i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
60730000	35	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 7 MFL., FAGERDALEN	2	202220429
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
64550000	34	LAKSEVÅG. GNR 123 BNR 271 MFL., RV 555 STORAVATNET, NY KOLLEKTIVTERMINAL OG GRØNNSTRUKTUR	3	201636271
71810000	35	Laksevåg. Gnr. 123, bnr. 214, 629 mfl., Storavatnet bussanlegg	1	202417765
3320100	30	LAKSEVÅG. LODDEFJORD NORD/OLSVIK, OMRÅDE 4, OLSVIKTJERNET	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 01. oktober 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

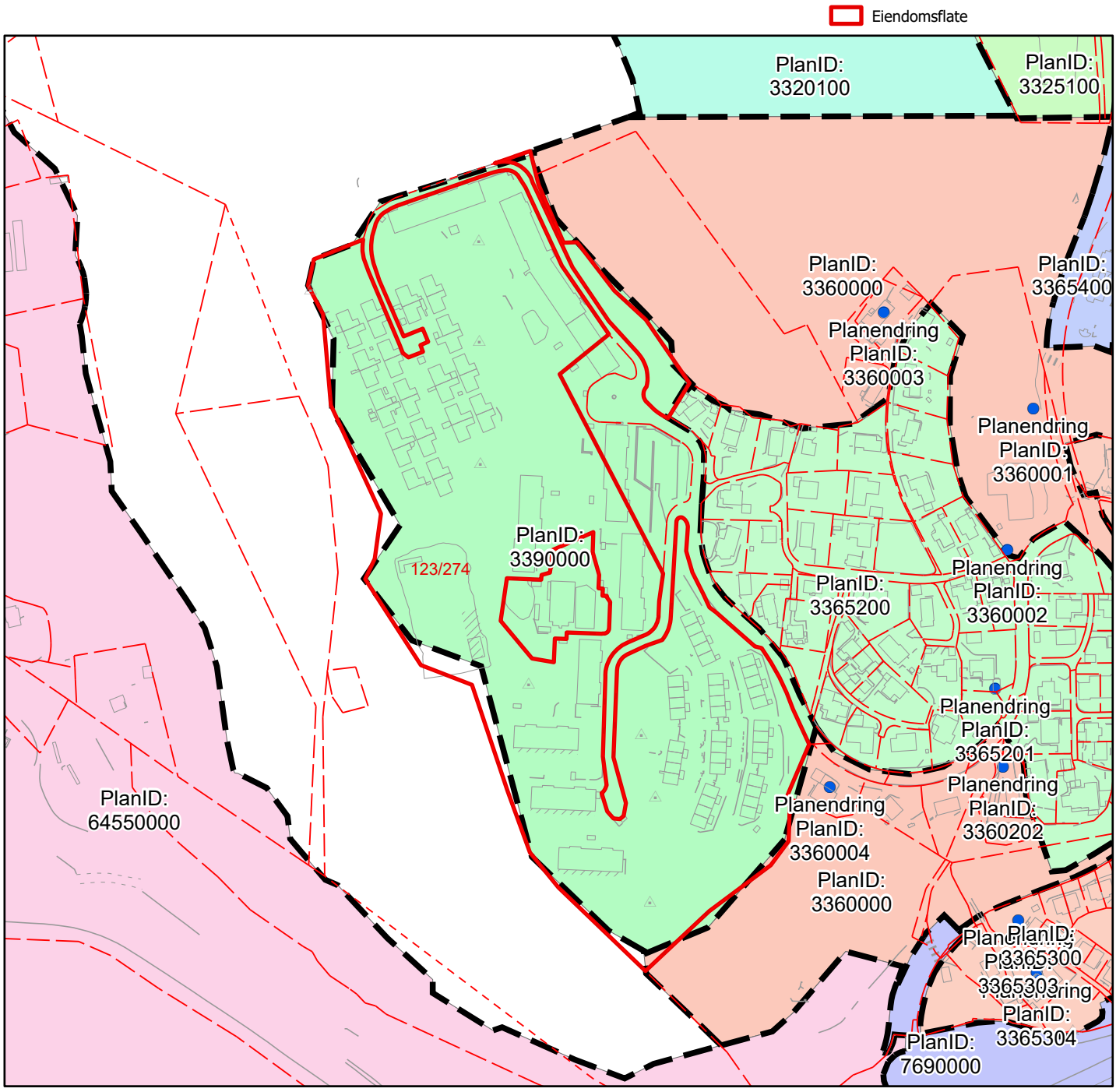
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0
Dato: 01.10.2026 Adresse: Brønndalen 58 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3365200,3360000,3390000



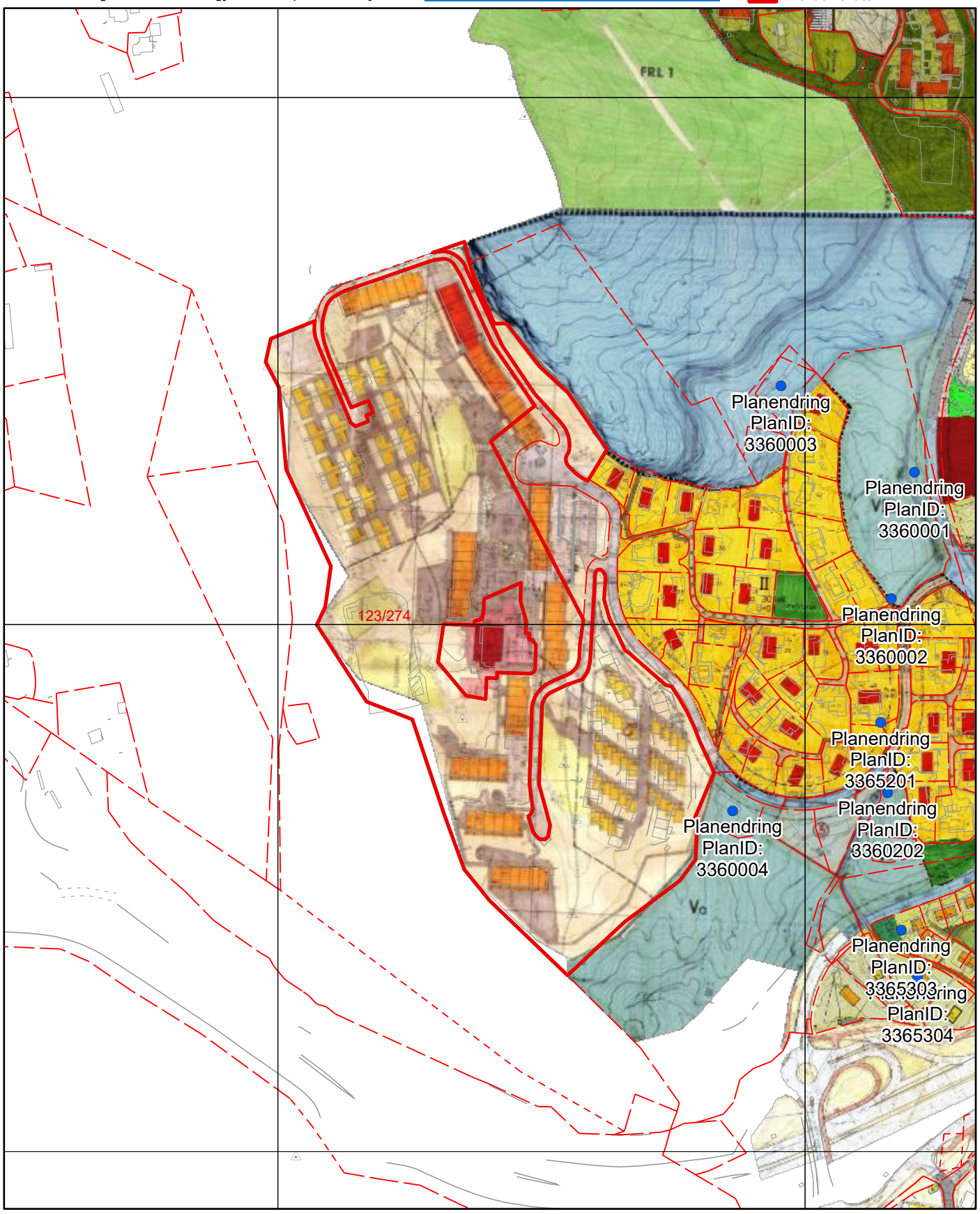
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0
Dato: 01.10.2026 Adresse: Brønndalen 58 m.fl.

PlanID(er): 3365200,3360000,3390000

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



GRENSER

- BEGRENSNINGSLINJE
- BYGGELINJE
- GRENSE FOR NEDSLAGSFELT (SKJØNN STORAVATN)
- FRISIKTLINJE
- HØYSPEN. LEDNING M/ BYGGELINJER

TRAFIKKOMRÅDER

- OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL
- GANGVEG, FORTAU

BYGGEOMRÅDER

- BOLIGFELT – SMÅHUSBEBYGGELSE
- BOLIGFELT – KONSENTRERT BEBYGGELSE
- OMRÅDE FOR OFF. BEBYGGELSE

FRIOMRÅDER

- OMRÅDE FOR LEK, IDRETT, PARK, TURVEGER o.l.

SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE

KOMM. DEP. TET. 0123 21.1.72 PL

KOMM. DEP. TET. 0059 12.1.72 PL

BEHANDLING:

VEDTATT I BYGNINGSRÅDET
VEDTATT I KOMMUNESTYRET
STADFESTET I DEPARTEMENTET

N

Bilag C3

LAKSEVÅG KOMMUNE	
REGULERINGSPLAN BJØRNDALEN	
DATO	BERGEN 11-6-1971
MÅL	1:1000
TEGN	AH
NR	493-3

ANDERSSON & SKJÅNES A/S — AALL & LIKELAND

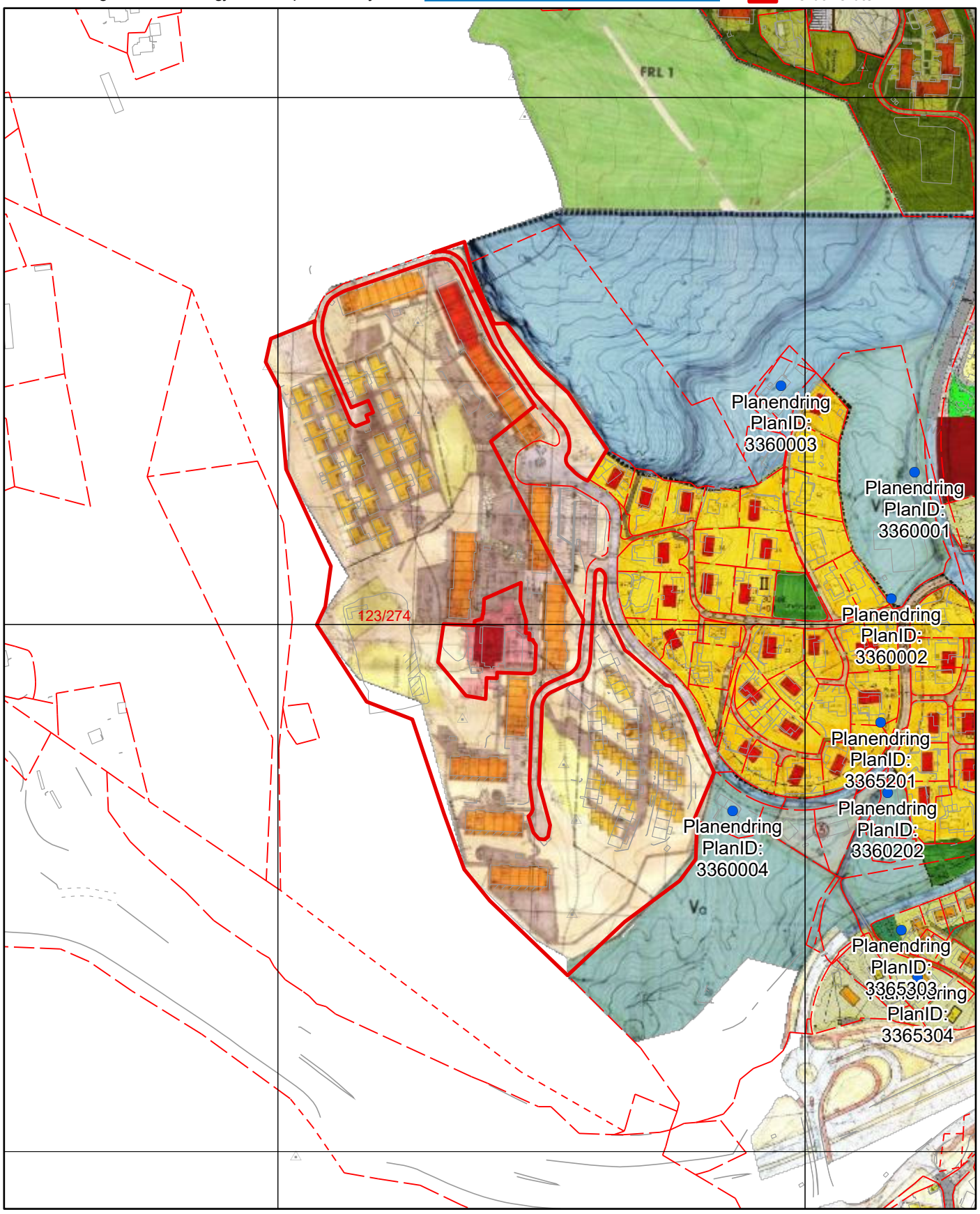
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0
Dato: 01.10.2026 Adresse: Brønndalen 58 m.fl.

PlanID(er): 3365200,3360000,3390000

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



R. 4. 33

TEGNFORKLARING.

ANGIVELSE	FORKLARING.
GRENSER:	
	PLANENS BEGRENSNINGSLINJE
	OMRÅDE GRENSE
TRAFFIKKOMRÅDE:	
	OFFENTLIG VEI OG FORTAU
ANDRE BESTEMMELSER:	
	FELLES ADKOMST VEI OG PARKERING
	FELLES GANGVEI / OPPHOLDSAREAL / FORTAU
	ANDRE FELLES AREAL FOR BOLIGOMRÅDET
	FELLES LEKEPLASSER / BALLPLASSER
	REKKEHUS 1. OG 2 ETG.
	EKSISTERENDE BEBYGGELS SOM BORT-REGULERES.
	BOLIG BLOKKER 3 ETG.
	BOLIG BLOKKER INNTIL 7 ETG.
	BOLIG BLOKKER " 10 ETG.
	BARNE SKOLE
	SKOLEPLASS / SKOLEHAGE

FYLKESMANNEN I HORDALAND
UTBYGGINGSAVDELINGA
02096 - 1. 8. 74
SAKSB. | ARKIV

BRÖNNDALEN Felt I
Bebyggelsesplan

Plan. LM
Tegn. RS
Dato 21-2 1974

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål:
Arkiv nr. L2
Tegn. nr.
Rev.

Bilag 2

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 17. des. 1973

C	3	R2 AKSER. 6.6 M/PARK. 10/SNUDD BALLPLASS	TS	20-11-73	
B	2	R1. REG./ PARK. B1-B3/SNUPL. R2	TS	8-11-73	
A	1	KOTEHØYD. +B1 PLASERING	JS	15-6-73	
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO	

BRØNNDALEN
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG
ANMELDELSS TEGNING
FELT I
M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 91005
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

BEBYGGELSESPLAN
MÅL 1:1000 SIGN. JS/GS KONT.
DATO 14-5-73
SAK NR. 332 TEGN. NR. 1.002 REV. C

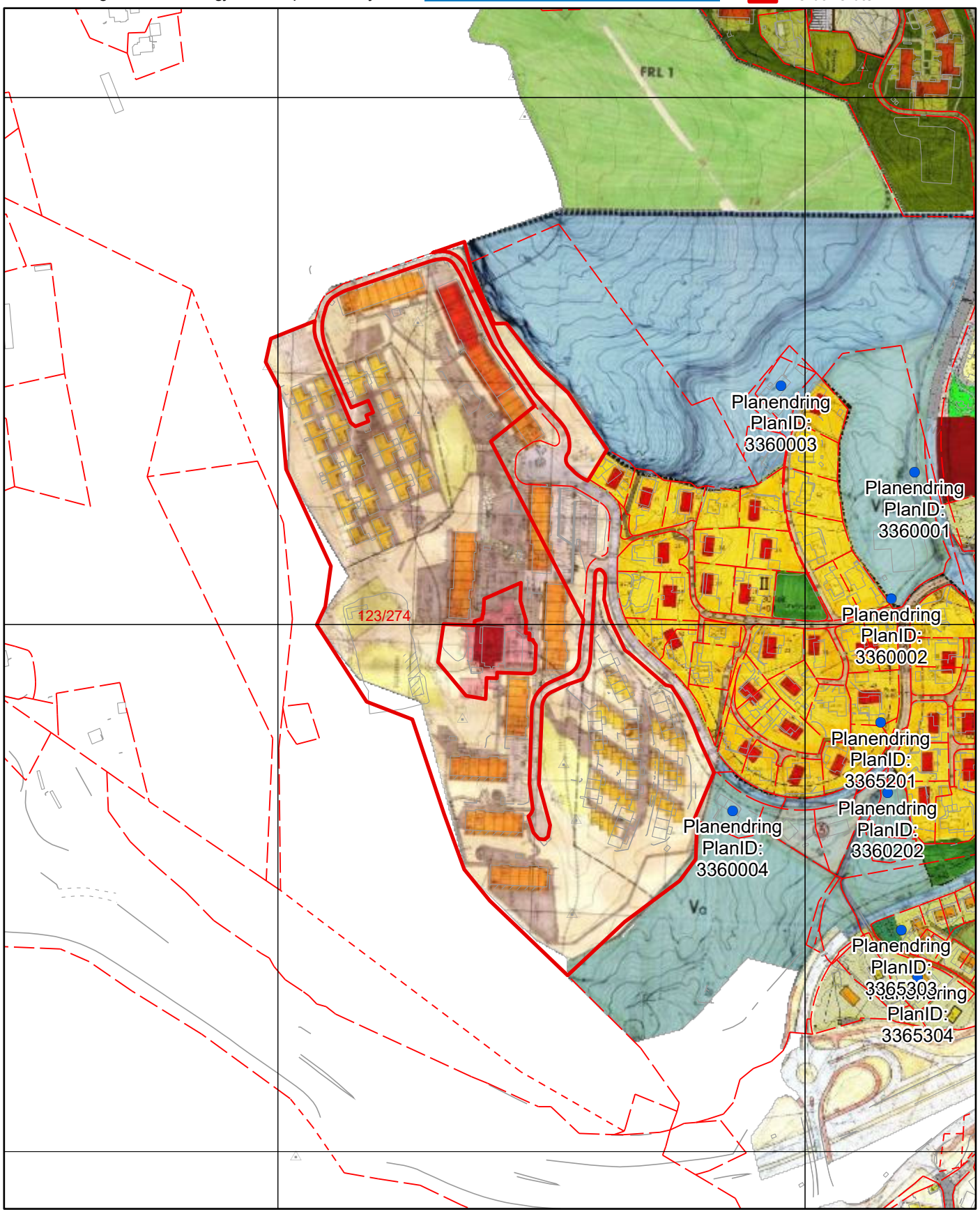
Reguleringsplan på grunnen

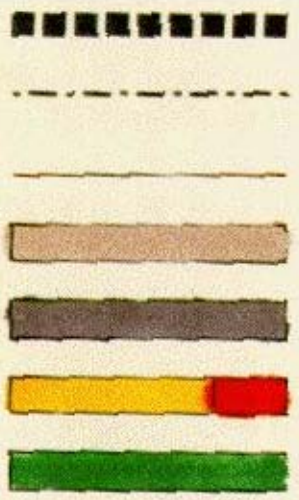
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0
Dato: 01.10.2026 Adresse: Brønndalen 58 m.fl.

PlanID(er): 3365200,3360000,3390000

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





BYUTV
25 APR
Saksb

KEV

R. 4. 336. 52. 00

KEV

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

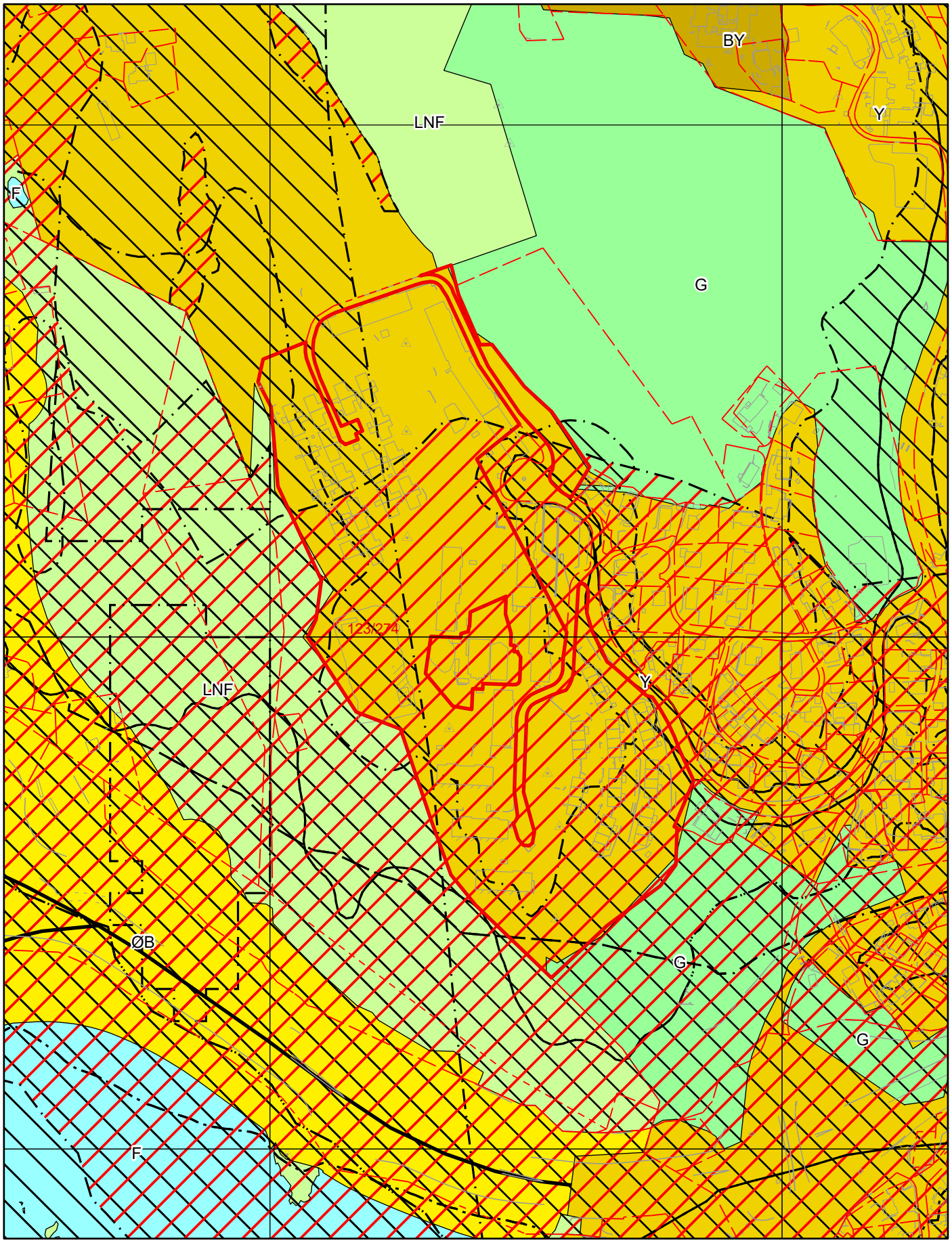
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 01.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0
Adresse: Brønndalen 58 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Hovedvei

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

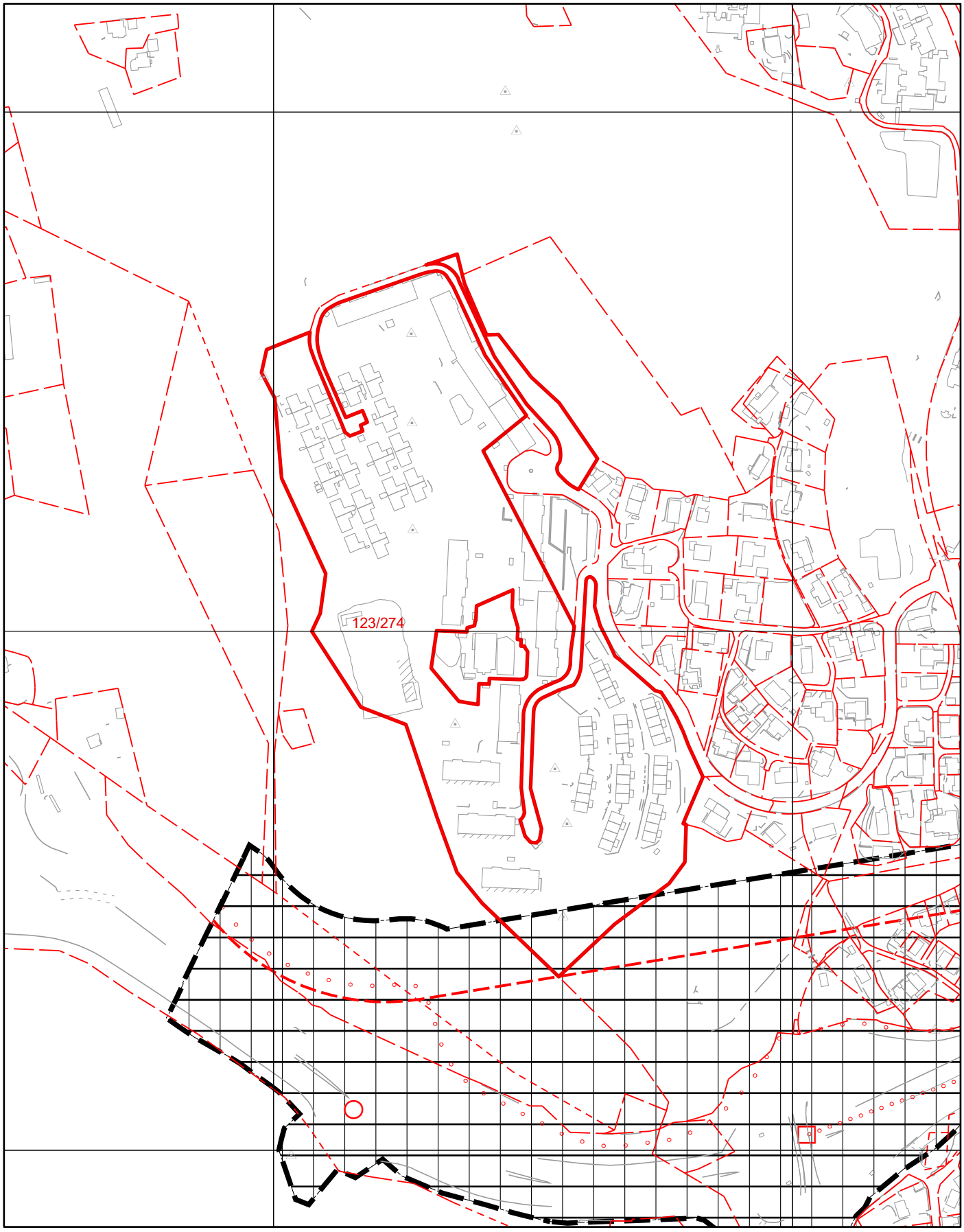
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 01.10.2026

Arealplan-ID: 61800000
Gnr/Bnr/Fnr: 123/274/0/0
Adresse: Brønndalen 58 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan



Kollektivknutepunkt fremtidig

Vegkryss fremtidig

Kommunedelplangrense

Kollektivtrasé, fremtidig tunnel

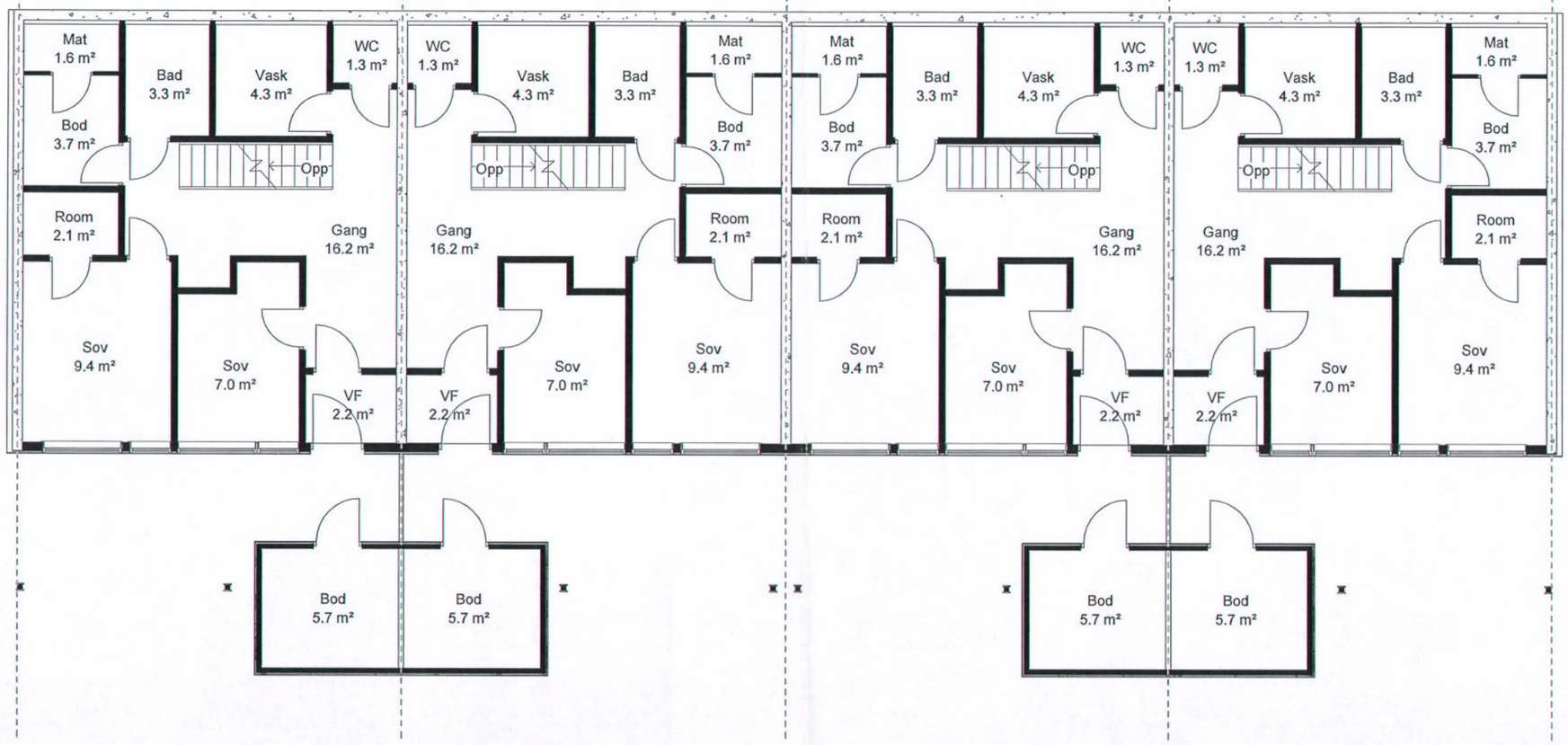
Sykkelveg, fremtidig tunnel

Sykkelveg, fremtidig

Kdp Båndleggingssone

E2

1 2 3 4 5



REV.	REVIDERING GJELDER	REV.DATO	SIGN.

Brønndalen 52-58

DATO November 2008

R2-8

Plan U. Etasje

SIGN.	Tegn.
LS	HM

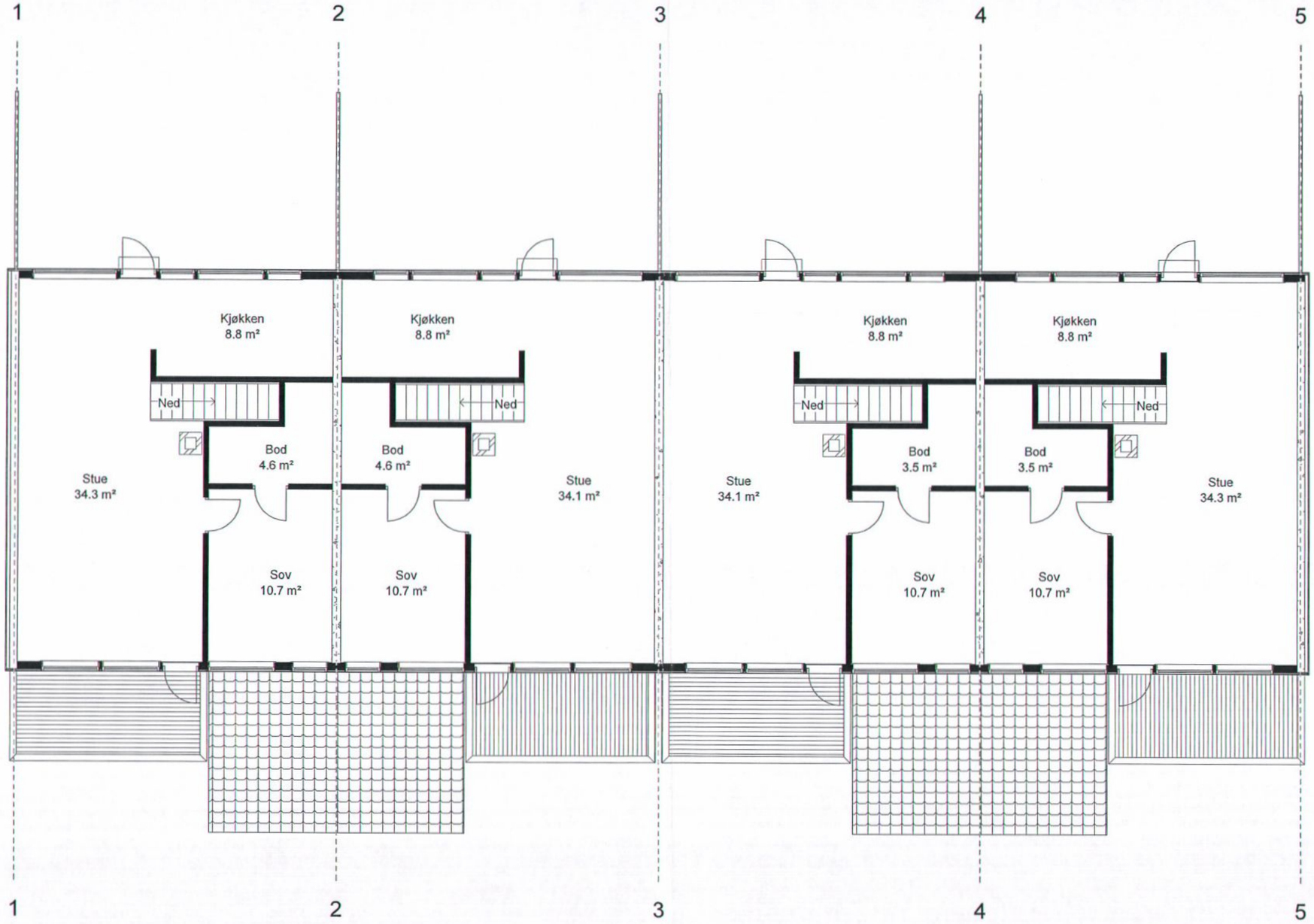
MÅLESTOKK:	FORMAT:
1 : 100	A3

PROSJEKT NR.

TEGN. NR. A143

LARSEN OG SOLHEIM A/S
Foretaksnr.: 96759560
Byggeteknikk, byggeledelse, prosjektadm., takster
Rådgivende ingeniører MRIF
Fabrikkg. 12, 5059 Bergen Tlf.:55 59 14 00 Telefax: 55 59 14 01

E3



REV.	REVIDERING GJELDER	REV.DATO	SIGN.

Brønndalen 52-58

DATO November 2008

R2-8

Plan 1. Etasje

SIGN.	Tegn.
LS	HM

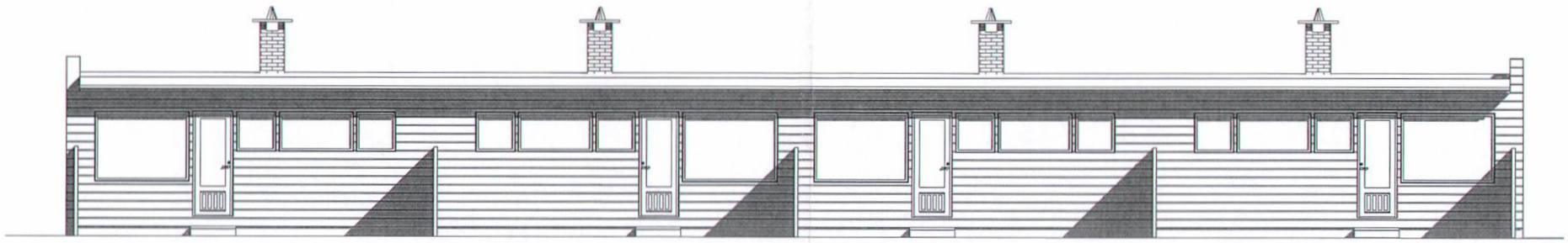
MÅLESTOKK:	FORMAT:
1 : 100	A3

PROSJEKT NR.

LARSEN OG SOLHEIM A/S
Foretaksnr.: 96759560
Byggeteknikk, byggeledelse, prosjektadm., takster
Rådgivende ingeniører MRIF
Fabrikkg. 12, 5059 Bergen Tlf.:55 59 14 00 Telefax: 55 59 14 01

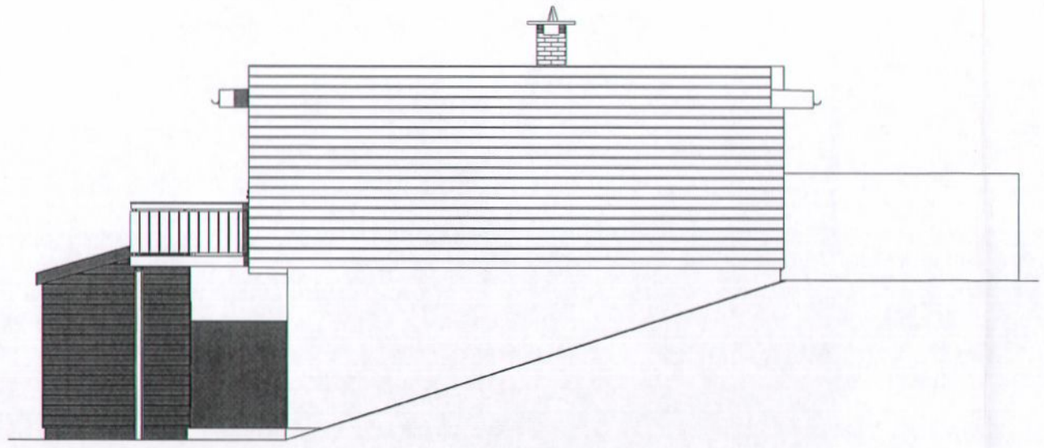
TEGN. NR.
A144

E4



2 Fasade Mot Vest

1 : 100



1 Fasade Mot Nord

1 : 100

REV.	REVIDERING GJELDER	REV.DATO	SIGN.

Brønndalen 52-58

DATO November 2008

R2-8

Fasader, Nord og Vest

SIGN.	Tegn.
LS	HM

MÅLESTOKK:	FORMAT:
1 : 100	A3

PROSJEKT NR.

LARSEN OG SOLHEIM A/S
Foretaksnr.: 96759560
Byggeteknikk, byggeledelse, prosjektadm., takster
Rådgivende ingeniører MRIF
Fabrikkg. 12, 5059 Bergen Tlf.:55 59 14 00 Telefax: 55 59 14 01

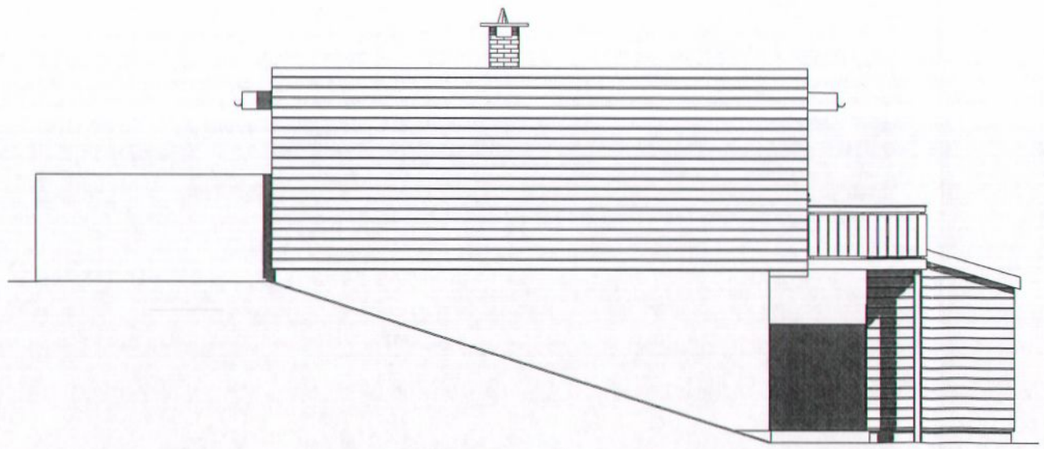
TEGN. NR.

A145



2 Fasade Mot Øst

1 : 100



1 Fasade Mot Syd

1 : 100

REV.	REVIDERING GJELDER	REV.DATO	SIGN.

Brønndalen 52-58

DATO November 2008

R2-8

Fasader, Syd og Øst

SIGN. LS | Tegn. HM

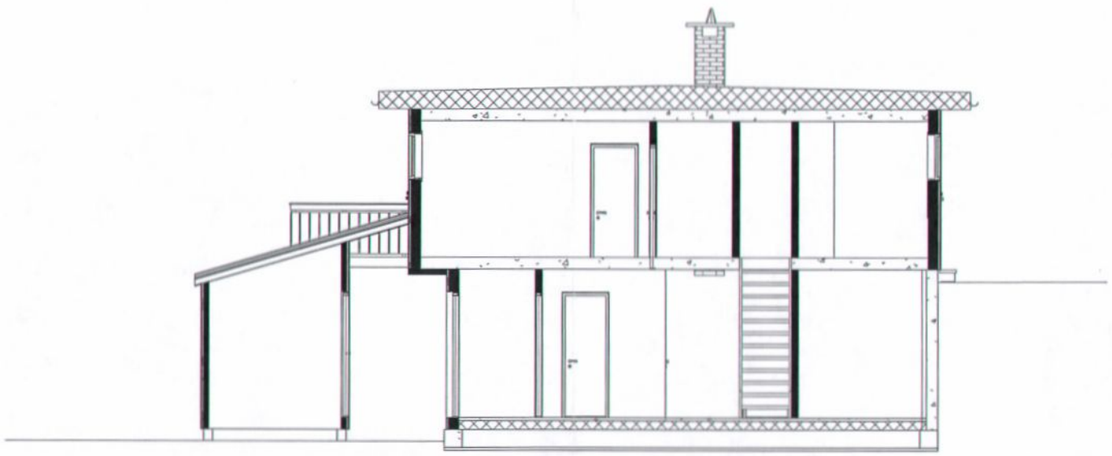
MÅLESTOKK: 1 : 100 | FORMAT: A3

PROSJEKT NR.

LARSEN OG SOLHEIM A/S
Foretaksnr.: 96759560
Byggeteknikk, byggeledelse, prosjektadm., takster
Rådgivende ingeniører MRIF
Fabrikkg. 12, 5059 Bergen Tlf.:55 59 14 00 Telefax: 55 59 14 01

TEGN. NR. A146

E6



REV.	REVIDERING GJELDER	REV.DATO	SIGN.

Brønndalen 52-58

DATO November 2008

R2-8

Snitt

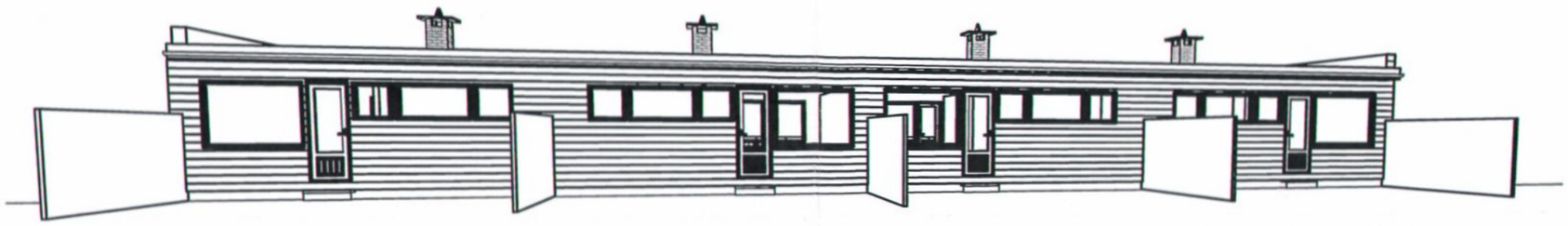
SIGN. LS | Tegn. HM

MÅLESTOKK: 1 : 100 | FORMAT: A3

PROSJEKT NR.

LARSEN OG SOLHEIM A/S
Foretaksnr.: 96759560
Byggeteknikk, byggeledelse, prosjektadm., takster
Rådgivende ingeniører MRIF
Fabrikkg. 12, 5059 Bergen Tlf.:55 59 14 00 Telefax: 55 59 14 01

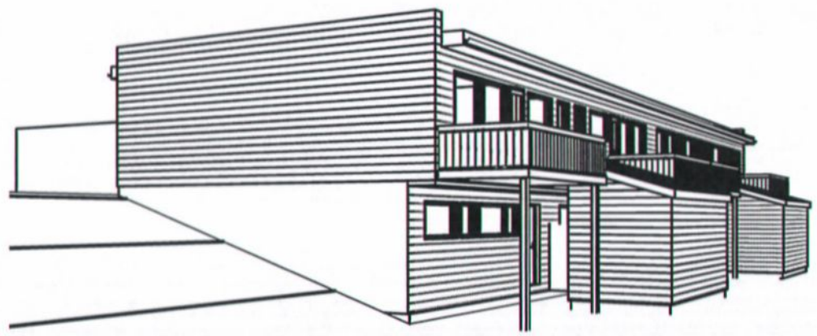
TEGN. NR. A147



3 3D View 3



2 3D View 2



1 3D View 1

REV.	REVIDERING GJELDER	REV.DATO	SIGN.

Brønndalen 52-58

DATO November 2008

R2-8

3D View

SIGN. LS | Tegn. HM

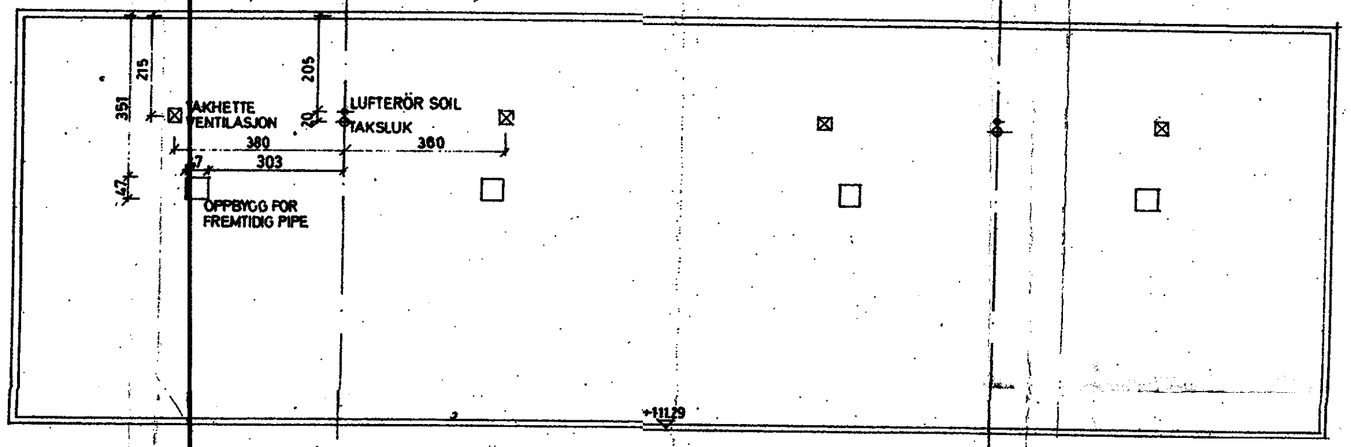
MÅLESTOKK: | FORMAT: A3

PROSJEKT NR.

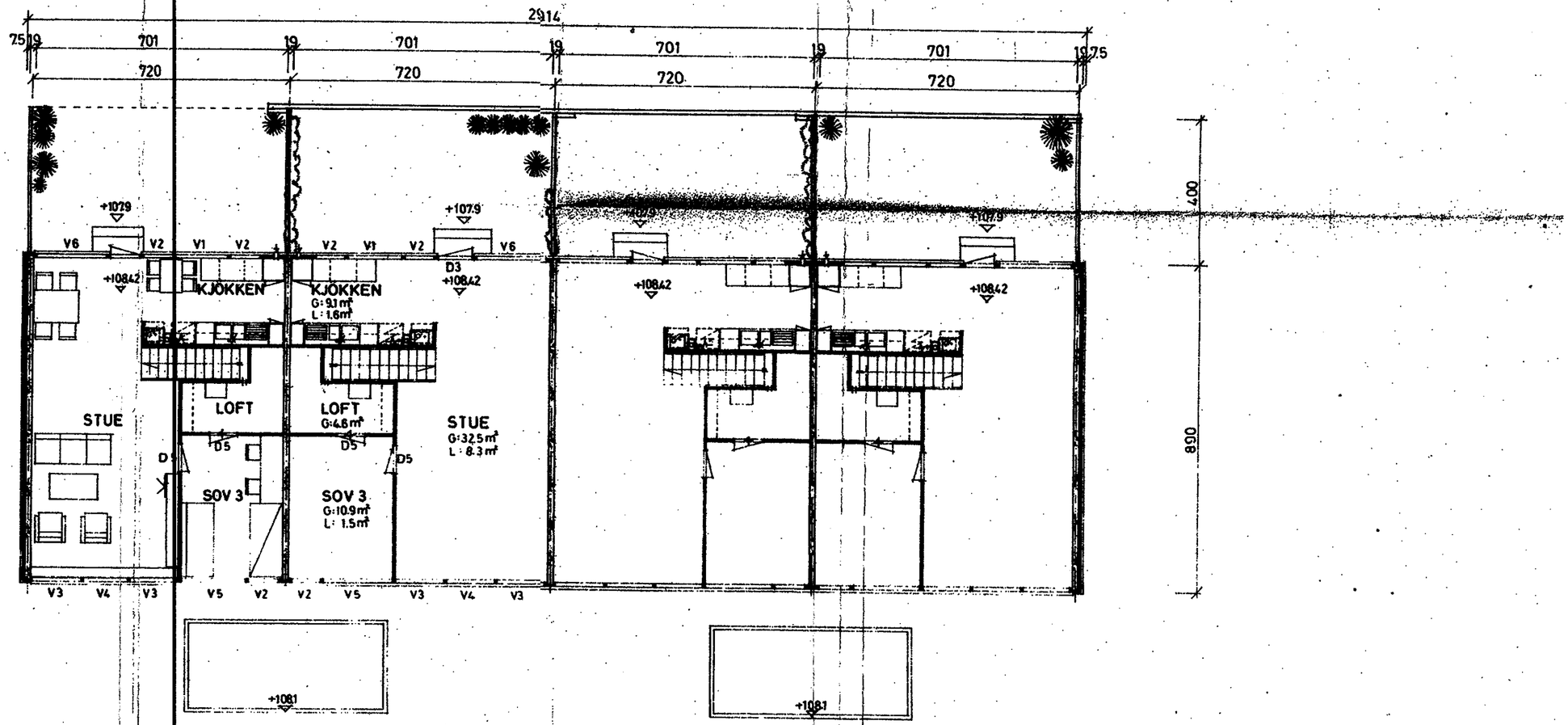
LARSEN OG SOLHEIM A/S
Foretaksnr.: 96759560
Byggeteknikk, byggeledelse, prosjektadm., takster
Rådgivende ingeniører MRIF
Fabrikkg. 12, 5059 Bergen Tlf.:55 59 14 00 Telefax: 55 59 14 01

TEGN. NR. A148

E9



TAKPLAN M. 1:100



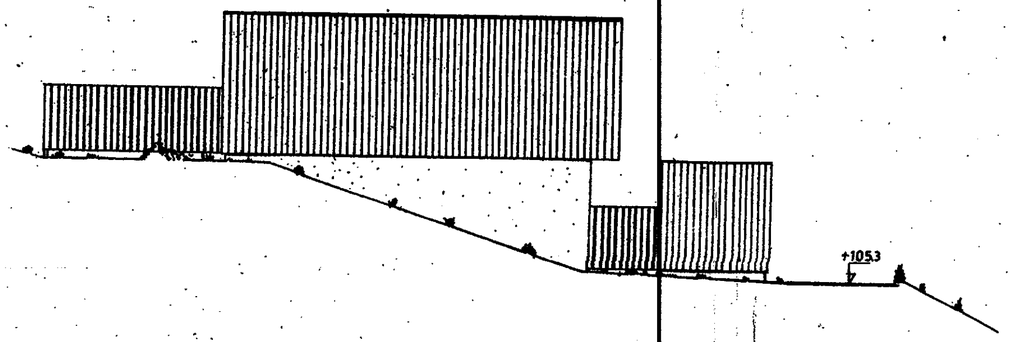
PLAN AV 2.ETG. M 1:100

E10

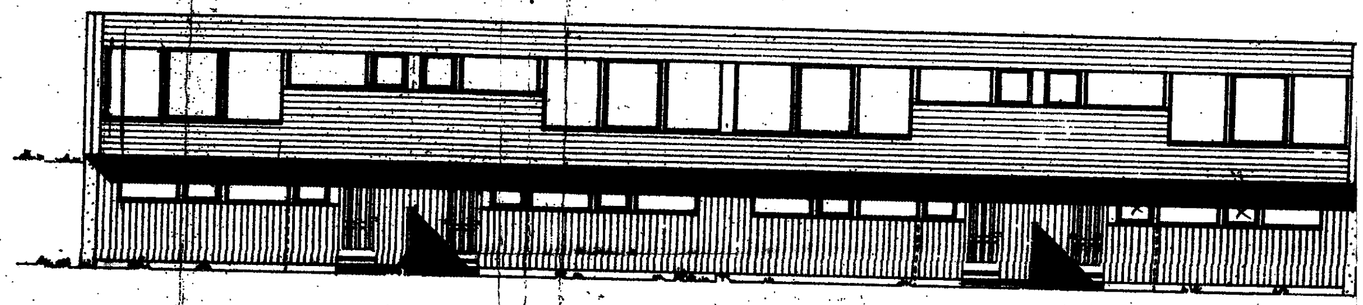
					BRØNNDALEN LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG	PLAN 2.ETG. TAKPLAN	
					REKKEHUS R2-7 ANMELDELSESTEGNING	MÅL 1:100	SIGN TW DATO 1-11-74
B		TAKPLAN	TW	6/12-74	M. & J. SVENNINGSSON	SAK NR 332D	TEGN NR 1.029
A		VENTIL	TW	29/11-74	ARKITEKTER M.N.A.L. TLF 29 10 05		
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO	RØYSEGEN 4 5052 MINDE		

20090167 7/1

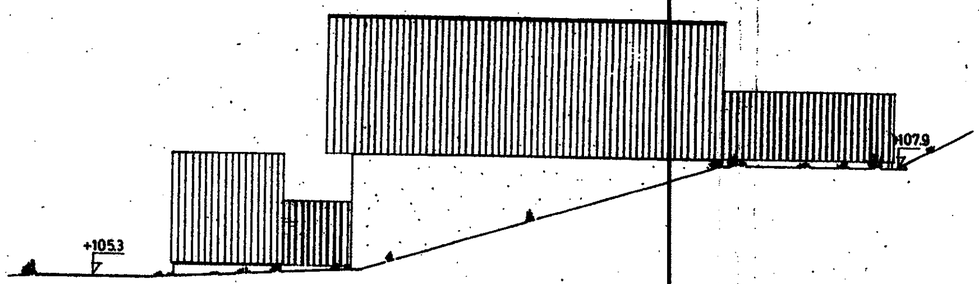
E10



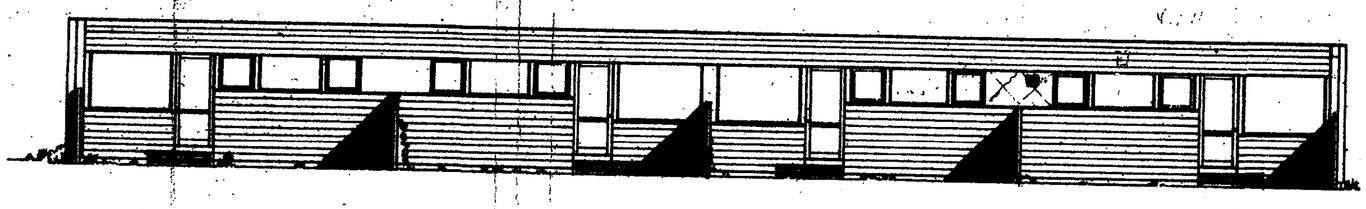
FASADE MOT SYD M 1:100



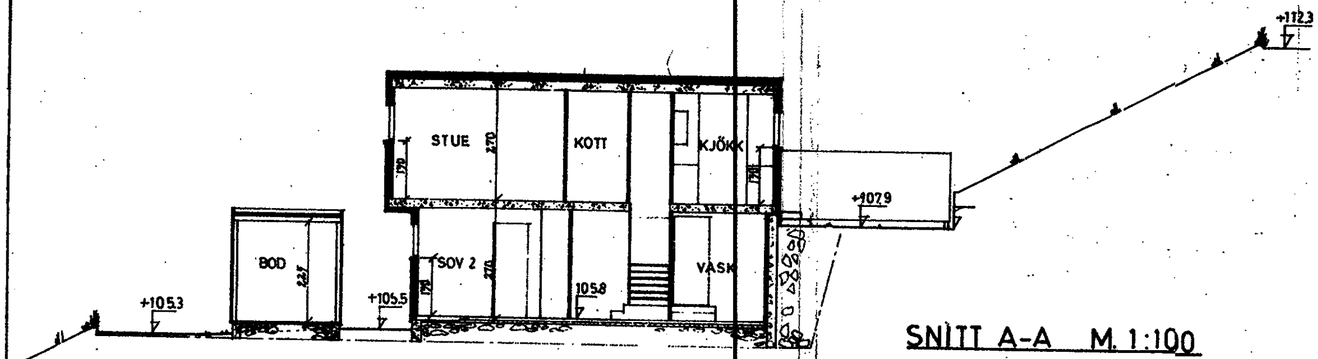
FASADE MOT ØST M. 1:100



FASADE MOT NORD M 1:100



FASADE MOT VEST M. 1:100



SNITT A-A M. 1:100

REV	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

BRØNNDALEN
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG
REKKEHUS R-2-7
ANMELDELSESTEGNING

FASADER OG SNI

MÅL 1:100 | SIGN | DATO 13-7

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF 39 10 35
EIKEVEGEN 4. 5032 MINDE

SAK NR 332D | TEGN NR 1.030

200901677/1

BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsekspehen
AVD. LAKSEVAG

FERDIGATTEST

for eiendommen gnr.23, bnr. 271 og 274. R2 - 8. (Brønndalen) Loddefjord

Herved attesteres, at det i henhold til byggeanmeldelse av 8.11.1974

fra Laksevåg Boligbyggelag v/ark. J. Svenningson

godkjente byggearbeide: Et rekkehus i betong og treverk.

er lovlig.

Det er kontrollert ..... røkpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller: ..... 2. etasje: .....

Underetasje: ..... 3. „ : .....

1. etasje: ..... 4. „ : .....

Dessuten: Elektrisk oppvarming.

Merknader:
1. Husnummerskilt må plasseres på bodvegger mot adkomstvei.
2. Resterende arbeider i forbindelse med asfaltering, legging av kantstein, påfylling av jord og planering må gjøres så snart værforholdene tillater det.
3. Det må sørges for fall utfra bygget på minimumm 1:50.

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

Bergen,
~~Laksevåg~~ den 23.2.1977

Alf Hennes
avd. ing.

NELVÆR