Egenerklæring

Bjørndalsskogen 127, 5170 BJØRNDALSTRÆ

15 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjørndalsskogen 127	Bjørndalsskogen 127	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg opptrer som fullmektig for et dødsbo. Dødsboet overtok bolig ved skifteattest utstedt 30.04.26. Selgerne er ikke kjent med leilighetens tilstand.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Midtkandal, Linda

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 **I din leilighet, 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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

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

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

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 leiligheten?**

☐ 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

Beskriv omfanget

Mulig mugg i tak på badet som er tilknyttet soverom.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Linda Midtkandal	**2026-05-15**

Identification

Linda Midtkandal

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Linda Midtkandal	15/05-2026 13:50:55	BankID OIDC High

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Bjørndalsskogen 127
5170 Bjørndalstræ

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 16/05/2026

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 med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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:122, Bnr: 337
Hjemmelshaver:	Per Midtkandal
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	214
Byggeår:	1974
Tomt:	141 724 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Linda Midtkandal
Befaringsdato:	12.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

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

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Bjørn Schjerven
Kontaktperson: Bjørn Schjerven

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

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 954 086 747
Navn/foretaksnavn: BJØRNDALSSKOGEN BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 30.01.1973

Takstobjektet:
4-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til balkong på 12,8m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i 1.etasje på 4,7m².

Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra rekvirent.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Kjøkkenet har flislagt gulv, resterende rom har gulvbelegg og parkettgulv.

Vegger: Malte flater og tapet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
4. Etasje	106	0	0	13
1. Etasje	0	5	0	0
SUM BYGNING	106	5	0	13
SUM BRA	111			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(16,9m²), bad(2,6m²), bad(3m²), vaskerom(4,3m²), soverom(14,4m²), soverom(12,1m²), soverom(16,8m²), stue(23m²), kjøkken(9,5m²).

BRA-e:

1. Etasje: Ekstern bod(4,7m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ingen, nøkler utlevert.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

16/05/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet tapet på veggene og malte flater i himlingene på badene.

Merknad/vurdering av avvik:
Over forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

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

Det er påvist svertesopp i himlingen på ett av badene, tiltak må iverksettes for utbedring.

Merknader:

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på gulvene på badene.

Merknad/vurdering av avvik:
Over forventete levetid for overflatene er overskredet på badene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

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

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:
Som følge av badenes alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgradering av våtrommene må påregnes. 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.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, dusjgarnityr.

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

Det er påvist rustdannelser på skruene som er benyttet i sluk, rustdannelser øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå i sluket (særlig ved høy vannstand), utskiftning må påregnes innen kort tid.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

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

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

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

Merknader:

TG 3 1.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på gulvene på badene.

Merknad/vurdering av avvik:
Over forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

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

Merknader:

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:
Som følge av badenes alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgradering av våtrommene må påregnes. 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.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

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

Det er påvist rustdannelser på skruene som er benyttet i sluk, rustdannelser øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå i sluket (særlig ved høy vannstand), utskiftning må påregnes innen kort tid.

Merknader:

2. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, heltre benkeplate, stål oppvaskkum, ventilator.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes. Skader kan plutselig oppstå på eldre innredninger og installasjoner og utgjør dermed en risiko.

Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

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

Merknad/vurdering av avvik:
Overflatene i leiligheten (gulv, vegger og himling) er av eldre dato, det må påregnes modernisering/utskiftning i alle rom.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra i stuen og på kjøkkenet er fra 2018, øvrige vinduer er av eldre dato.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2018.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Som følge av alder på de eldste vinduene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene på en side er av eldre dato er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 12,8m².

Merknad/vurdering av avvik:
Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre balkongkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

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

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

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

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

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Skrusikringer er å betrakte som eldre installasjoner, utskiftning må påregnes.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.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 i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

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

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

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes. Skader kan plutselig oppstå på eldre innredninger og installasjoner og utgjør dermed en risiko.

Se eget pkt. for innvendige vann- og avløpsrør.

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

3.1 Andre rom

Overflatene i leiligheten (gulv, vegger og himling) er av eldre dato, det må påregnes modernisering/utskiftning i alle rom.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene på en side er av eldre dato er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Balkongkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre balkongkonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

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

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

Det er påvist svertesopp i himlingen på ett av badene, tiltak må iverksettes for utbedring.
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.1.2 Bad Overflate gulv

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

Det er påvist at badene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er påvist rustdannelser på skruene som er benyttet i sluk, rustdannelser øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå i sluket (særlig ved høy vannstand), utskiftning må påregnes innen kort tid.
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

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

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er påvist rustdannelser på skruene som er benyttet i sluk, rustdannelser øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå i sluket (særlig ved høy vannstand), utskiftning må påregnes innen kort tid.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

enova

Energiattest



Adresse **Bjørndalsskogen 127, 5170 BJØRNDALSTRÆ**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296394**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139726936**
Gårdsnummer **122**	Bruksnummer **337**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **204,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **197,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 934 kWh**

Bjørndalsskogen 127, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bjørndalsskogen 127, 5170 BJØRNDALSTRÆ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Innkalling til generalforsamling for Bjørndalsskogen borettslag med fysisk oppmøte i GrendaHuset og mulighet for digital deltakelse 22.april 2026 kl. 18:00

Innkalling og dagsorden

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

Endringsforslag, motforslag og forslag til benke kandidater – send dette inn skriftleg.
Vi ber alle om å sende spørsmål, vedtaksforslag og kandidatur skriftleg, og helst i god tid før møtet 22.april: kontakt@bjorndalsskogen.com eller levere til kontoret.
Dette kan du sende inn:
- Skriftlege innspill og spørsmål til sakene i innkallingen
- Endrings- og motforslag til vedtakene i sakslisten. Husk å formulere ditt vedtaksforslag på en måte slik at det er mulig å stemme over det: kortfattet, få konkrete setninger osv. Begrunnelsen for forslaget kan du gjerne også sende inn, men skill tydelig mellom vedtaksforslag og begrunnelsen.
- Benkeforslag – OBS! husk at kandidaten må spørres først.

NB: Det er ikke anledning til å fremme nye saker til sakslisten etter at innkallingen er sendt ut.
Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemming.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Avstemming etter møte

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

Protokoll

Etter avstemming vil det telles opp stemmer, og sendes ut protokoll i samsvar med avstemmingen.
Trenger du hjelp? Spørsmål? Ønsker du analog avstemming?
Ta kontakt med Servicekontoret: kontakt@bjorndalsskogen.com telefon: 55 93 56 93

Med vennlig hilsen Styret

Bjørndalsskogen borettslag

E-post: kontakt@bjorndalsskogen.com Tlf: 45 87 88 33 / 55 93 56 93

Sakspapirer

Sak 1. Konstituering

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 2. Styrets rapport for 2025

Viser til Rapport fra Styret 2025, se eget vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets rapport for 2025 som vedlagt.

Sak 3. Årsregnskap for 2025

Viser til Årsregnskap for Bjørndalsskogen borettslag, se eget vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital.

Sak 4. Testperiode med dele- og/eller leiebilsordning i borettslaget

Forslagsstiller: Cecilie Høisæter, Bjørndalsskogen 71

Bakgrunn:

For noen år siden bestemte borettslaget gjøre det store gjesteparkeringsområdet om til betalingsparkering, og samtidig åpne for at andelseiere kunne leie ekstra parkeringsplass. Det ble samtidig slått fast at borettslaget skulle prøves ut dele-/leiebilsordning, i tråd med at en betydelig antall beboere viste interesse for dette gjennom en undersøkelse. I Bergen finnes i dag aktører som driver dele- og leiebilsordninger i mange byområder (f.eks.Hyre og, Dele osv). Stadig flere borettslag inngår avtaler med aktører som setter ut og vedlikeholder biler som står på faste parkeringsplasser i borettslaget. Enkelte borettslag i Loddefjord har slike avtaler, og bilene er hyppig i bruk.

Hvorfor trenger vi en slik ordning i Bjørndalsskogen?

For mange familier kan slike bilordninger være et godt alternativ til å ha bil nr.2. Dersom en av bilene er en varebil, er dette nyttig for alle som av gang innimellom trenger å frakte store gjenstander. For andre beboere som ikke eier bil, kan det være nyttig å bruke delebilsordning de gangene man må ha en bil. .

Kostnader:

Aktørene tjener penger på bruken av bilene. Mange dele- og leiebilordninger er gratis eller svært lave kostnader for borettslag, og krever bare at borettslaget stiller faste parkeringsplasser disponible for aktøren..

Andelseiers forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret og administrasjonen om å innhente tilbud fra aktuelle dele- og leiebilaktører og teste ut en eller flere slike ordninger i borettslaget. Prøveordningen kan vare ca 1 år før man evaluerer om dette er noe som er til nytte for beboerne.

Styrets vurdering:

Styret har vurdert forslaget til andelseier. Styrets støtter forslagstillers vurderinger og anbefalinger. En dele- eller leiebilsordning som kan dekke heler eller deler av transportbehovet for familier i borettslaget vurderes å kunne bidra positivt både privatøkonomisk, miljømessige og redusere behovet for parkeringsarealer i laget.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret i oppgave å iverksette en prøveordning ved å innhente tilbud fra aktuelle dele- og leiebilaktører og teste ut en eller flere slike ordninger i borettslaget.

Styret skal gjennomføre en evaluering av prøveordningen etter ca 1 års drift.

Sak nr 5. Evaluering og anbefaling til fremtidig organisering av vaktmestertjenesten

Forslagsstiller: Styret

Svar på sak nr 4. til generalforsamling 2025:

Forslag om Ekstern Vaktmestertjenester

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

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

Styrets vurdering

Bakgrunn og vurderinger er presentert i eget vedlegg til sakspapirer

Styret har vurdert tre prinsipielt forskjellige måter å organisere vaktmestertjenesten på:

1. Egen vaktmestertjeneste som dekker alle behov
2. Hybrid driftsmodell: Egne vaktmestertjeneste dekker del av behov og innkjøp av tjenester dekker resterende
3. Full utsetting av vaktmestertjenestene.

Viktige faktorer som påvirker vurderingen av de ulike alternativene er drifts- og vedlikeholdsøkonomi, tilgjengelighet på tjeneste (beredskap), fleksibilitet, krav til kompetanse, lokal kunnskap og ressursbruk.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å videreføre dagens organisering av vaktmestertjenesten med en hybrid driftsmodell med **en ansatt byggdrifter/vaktmester** underlagt styret for daglig drift, oppfølging av vedlikehold og beboerkontakt, kombinert med innkjøp av spesialiserte og sertifiseringspliktige tjenester.

Styret skal vektlegge og kjøpe inn faste tjenester som f.eks. lovpålagte kontroller og spesialiserte tekniske tjenester fra eksterne leverandører for å frigjøre aktiv arbeidstid for ansatt vaktmester.

Styret skal evalueres ordningen på nytt i 2028.

Sak nr 6. Forslag til innføring av månedlig vedlikeholdstillegg for boligutvidelser

Forslagsstiller: Styret

Svar på sak nr 7 generalforsamling 2024:

Beregningsmodell felleskostnader ved økt areal i tvillinghusene

Forslagsstiller: Bjørn Andersen

Generalforsamlingen ber styret følge opp tidligere vedtak og utarbeide forslag til nye retningslinjer for inndekning av felleskostnader i område 2, 3 og 4. Generalforsamlingen ber styret prioritere arbeidet og søke å presentere et forslag til nye retningslinjer for andelseierne primært i løpet av 2024, sekundært på generalforsamling 2025.

Bakgrunn:

I borettslaget har enkelte andelseiere utvidet sine boliger, eksempelvis gjennom tilbygg, innredning av ekstra areal eller tilsvarende tiltak. Slike utvidelser medfører økt vedlikeholds- og rehabiliteringsansvar, som i utgangspunktet vil påhviler borettslaget som helhet.

Styrets vurdering:

Styret vurderer at vedlikeholdsmidlene som innbetales som del av andelenes månedlige felleskostnader ikke hensyntar utvidelser som er gjort på enkelte tvillinghus etter det ble oppført. Dette medfører at den enkelte andelseier mer eller mindre del av de faktiske vedlikeholdsutgiftene enn dagens boligstørrelse og vedlikeholdsbehov tilsier.
For å sikre en mer rettferdig fordeling av fremtidige vedlikeholdskostnader, foreslås det å innføre en ordning der andelseiere betaler et månedlig tillegg til felleskostnadene basert på antall kvadratmeter boligen er utvidet med ift opprinnelig størrelse. Arealet vil inkludere tilbygg i form av utvidelser av boligareal og boder, samt hensynta om tilbygget er på en eller to etasjer.

Formålet med ordningen er:

- Å sikre at økte vedlikeholds- og utskiftningskostnader knyttet til tilbygg bæres av de andelseiere tiltakene gjelder
- Å unngå at enkelte andelseiere subsidierer andre andelers vedlikeholdskostnader

For å gjøre ordningen enkel og forutsigbar anbefaler styret at det fastsettes en standard sats på 20 kr per m^2 utvidelse per måned (2026). Ved utvidelser over flere etasjer multipliseres arealet tilsvarende. Satsen indeksreguleres i tråd med utviklingen i byggekostnader.

Satsen gjelder standard bygningskropp (tak og yttervegger). Har andelseier utført tiltak som er spesielt kostnadsdrivende mht borettslagets vedlikeholdsansvar vil dette bli vurdert særskilt i hvert enkelt tilfelle.

Eksempel på tillegg til felleskostnadene som følge av styrets forslag:

Utvidet areal	Antall etasjer	Totalt utvidet areal	Tillegg til felleskostnader
10 m2	1	10 m2	200 kr/mnd
15 m2	1	15 m2	300 kr/mnd
20 m2	1	20 m2	400 kr/mnd
10 m2	2	20 m2	400 kr/mnd
20 m2	2	40 m2	800 kr/mnd

Styret vurderer ordningen som nødvendig for å sikre økonomisk bærekraft og rettferdig kostnadsfordeling i borettslaget. Uten en slik ordning vil fremtidige kostnader kunne belastes fellesskapet uforholdsmessig.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å innføre et månedlig tillegg i felleskostnader for boliger med godkjente utvidelser. Tillegget skal dekke fremtidige kostnader til vedlikehold og utskiftning av tilbygg/utvidede arealer. Ordningen gjelder både eksisterende og fremtidige utvidelser.

Tillegget skal beregnes etter en standardsats på 20 kr per m² per måned per etasje (2026). Styret gis fullmakt til å indeksregulere satsen og foreta nødvendige justeringer basert på utviklingen i byggekostnader. Tillegg for spesielt kostnadsdrivende tiltak skal vurderes særskilt.

Tillegget følger boligen ved eierskifte.

Generalforsamlingen vedtar å innføre et nytt pkt 2 i borettslagets vedtekter kap 7.1 Felleskostnader. Tidligere pkt 2 blir nytt pkt 3:

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer styret ved forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
(2) Småhus andeler med godkjente utvidelser skal betale et månedlig tillegg i felleskostnader som skal dekke fremtidige kostnader til vedlikehold og utskiftning av tilbygg/utvidede arealer. Tillegget skal beregnes etter en standardsats på 20 kr per m² per måned per etasje (2026). Styret gis fullmakt til å indeksregulere satsen og foreta nødvendige justeringer basert på utviklingen i byggekostnader. Tillegg for spesielt kostnadsdrivende tiltak skal vurderes særskilt.
(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Sak 7. Styrets forslag til generalforsamlingen om nytt revidert kapittel 5 i vedtektene – Vedlikehold

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Styret har over tid erfart usikkerhet og ulike tolkninger av hvor vedlikeholdsansvaret ligger. En oppdatert og tydeligere regulering av vedlikeholdsansvar vil bidra til færre tvister, bedre forutsigbarhet for andelseierne og en mer effektiv forvaltning av borettslagets eiendom.

Formål

Forenkle, presisere og tydeliggjøre ansvarsfordelingen mellom borettslaget og andelseierne.

Under er nytt forslag til nye vedtekter tilhørende vedlikehold – kapittel 5:

5. Vedlikehold

Generell ansvarsfordeling av vedlikehold

Hovedregelen er at borettslaget har ansvar for vedlikehold av bygningens ytre og fellesarealer, mens andelseier har ansvar for vedlikehold inne i egen bolig og annet areal som disponeres eksklusivt av andelseier.

Andelseier skal holde boligen, samt tilhørende rom og annet areal som disponeres eksklusivt av andelseier, i forsvarlig stand og i samsvar med gjeldende lover og regler. Dette omfatter reparasjon og utskifting av slitte eller ødelagte deler inne i boligen. Vedlikeholdsplikten gjelder blant annet overflater, fast inventar, tekniske installasjoner og utstyr som kun betjener boligen. Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter også løpende vedlikehold av vinduer, terrassedører og ytterdører til boligen.

Borettslaget har ansvar for bygningens felles bygningsdeler og bærende konstruksjoner, herunder tak, yttervegger, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner. Borettslaget har videre ansvar for reparasjon og nødvendig utskifting av disse, samt av felles rør og ledninger som er bygget inn i eller går gjennom bærende konstruksjoner.

Innvendige flater

Andelseier skal vedlikeholde boligens innredning og innvendige flater. Dette omfatter bl.a. innvendige dører med karmer, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, tettesjikt/membran, skillevegger, listverk, skap og benker inkludert kjøkken og baderomsinnredninger etc.

Fasader, vinduer og dører

For andelseiere i småhus gjelder et utvidet vedlikeholdsansvar for boligens ytre overflater. Dette omfatter løpende vedlikehold, herunder vask, skraping og maling av yttervegger, samt utvendige karmer og dører. Vedlikeholdet skal utføres i henhold til borettslagets vedtatte fargeplan og materialvalg. Borettslaget beholder ansvaret for utskifting av utvendig kledning, vinduer og ytterdører når dette er nødvendig som følge av alder og slitasje.

Endringer i fargevalg besluttes av styret, etter at berørte andelseiere er gitt anledning til å uttale seg i et beboermøte eller ved skriftlig høring.

For andelseiere i blokkene er plikten til maling og annen overflatebehandling begrenset til boligens innvendige flater, samt sidevegger, innside av balkongkasse og tak på balkong/terrasse.

Borettslaget har ansvar for utskifting av fasader, boligens ytterdører og vinduer når det vurderes at det foreligger behov for dette. Dette omfatter alle dører i boligens fasade som f.eks. hoveddør, dører til balkong, terrasse eller andre utearealer.
Andelseier har likevel ansvar for løpende vedlikehold av funksjoner som låser, dørvridere, hengsler og tetningslister, samt innvendig overflatebehandling.

Andelseier i småhus er ansvarlig for at det er tilrettelagt rundt bygning til oppsett av stillas og at det er tilgang til hele fasaden for vedlikeholdsarbeid.

Felles infrastruktur

Borettslaget har ansvar for vedlikehold av felles infrastruktur og andre felles tekniske installasjoner som betjener flere andeler, og som går gjennom andelseiers bolig eller disponerte arealer.

Dette omfatter blant annet felles ventilasjonsanlegg, kabel-TV-/bredbåndsanlegg, sentrale varmtvannsanlegg, felles elektriske anlegg frem til og med hovedsikring/inntakssikring i andelens sikringsskap, samt felles vann- og avløpsrør. I tillegg har borettslaget ansvar for callinganlegg og felles ladeanlegg for elbil.

Andelseier må sørge for at slike installasjoner er tilgjengelige for ettersyn og vedlikehold. Dersom andelseier har foretatt innbygging som hindrer tilgang, må andelseier selv dekke kostnadene ved fjerning og gjenoppretting av denne.

Borettslagets ansvar omfatter også drift og utskifting av disse anleggene ved behov. Det er ikke tillatt for andelseier å foreta inngrep, endringer eller fjerning av felles tekniske installasjoner uten styrets forhåndssamtykke. Dette gjelder for eksempel å koble seg av sentralfyr eller fjerne/endre felles ventilasjonshetter.

Rør og sanitærinstallasjoner

Borettslaget har ansvar for felles rørsystemer frem til og med første stoppekran i den enkelte andel. Dette omfatter også felles rør som går gjennom andelen og fellesarealer, jf. borettslagsloven § 5-17 andre ledd.

Borettslaget har videre ansvar for reparasjon og utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i eller går gjennom bærende konstruksjoner (for eksempel rør støpt i gulv eller bygget inn i bæreveggер), selv om disse befinner seg etter andelens stoppekran.

Andelseier har ansvar for reparasjon og vedlikehold av rør og installasjoner etter stoppekran som er åpent tilgjengelige eller ligger i lette konstruksjoner. Andelseier er videre forpliktet til å sørge for nødvendig rensing av sluk i egen bolig, samt på tilhørende arealer som balkonger og lignende, for å sikre fri gjennomstrømning og forebygge skader.

Andelseier har også ansvar for utskifting av pakninger og tilsvarende slitedeler i sanitærutstyr som toaletter, vannkraner, blandebatterier og lignende installasjoner.

Tilbakeføring etter reparasjon

Dersom borettslaget må foreta inngrep i boligens overflater (f.eks. vegger eller gulv) for å utbedre fellesrør eller bærende konstruksjoner, skal borettslaget sørge for at flatene tilbakeføres til forsvarlig stand. Borettslagets kostnadsansvar er begrenset til tilbakeføring til en nøktern og tidsmessig standard. Merkostnader som følge av at andelseier har valgt spesielt kostbare materialer eller løsninger enn det som er standard i borettslaget, må dekkes av andelseieren selv.

Elektriske installasjoner

Andelseier har ansvar for vedlikehold, herunder nødvendig utskifting, av elektriske installasjoner i egen bolig fra til og med hovedsikring/inntakssikring i andelens sikringsskap. Dette omfatter blant annet interne elektriske ledninger, sikringsskap, koblingsbokser, stikkontakter, brytere og øvrige komponenter i boligens interne elektriske anlegg.

Borettslaget har ansvar for felles elektriske anlegg eller felles elektriske ledninger som betjener flere andeler og som går gjennom boligen eller disponerte arealer, jf. borettslagsloven § 5-17 andre ledd.

Vedlikehold av utstyr og apparater

Andelseier har ansvar for vedlikehold, herunder nødvendig utskifting, av utstyr og apparater som er plassert i boligen og i tilhørende rom eller annet areal som disponeres eksklusivt av andelseier.

Dette omfatter blant annet panelovner, peis og ildsted med tilhørende privat pipe, ventilatorer, vifter, varmepumper (montering krever styrets samtykke), samt andre tilsvarende installasjoner og apparater. For tekniske anlegg som helt eller delvis inngår i felles infrastruktur, gjelder likevel borettslagets ansvar for de felles delene.

Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter videre sanitærutstyr og apparater i boligen, herunder vasker, toaletter, dusjkabinett, badekar og varmtvannsberedere. Vedlikehold kan blant annet bestå av rensing, justering, smøring og utskifting av slitedeler.

Borettslaget har ansvar for vedlikehold av felles brannslukkingsutstyr og annet brannvernutstyr i borettslaget i samsvar med brannvernloven og tilhørende forskrifter. Dette gjelder også slikt fast brannvernutstyr som er plassert i den enkelte bolig og tilhørende rom som borettslaget har ansvar for.

Vedlikehold av utearealer

Andelseier har vedlikeholdsansvar for utearealer som disponeres eksklusivt av andelseier i tilknytning til andelen. Dette omfatter blant annet hagearealer, frittstående boder, boss-spann stativ, murer, gjerder, plener, busker, trær, belegningsstein, avkjørsel/gangvei/trapp inn til

småhusene, plattinger og lignende utearealer innenfor det disponerte området, herunder arealer som grenser til naboer og felles vei.

Andelseiers vedlikeholdsansvar omfatter også løpende renhold, herunder snørydding, strøing og nødvendig intervedlikehold av slike utearealer.

Borettslaget har ansvar for vedlikehold av felles utearealer, herunder felles grøntområder, interne veier og gangveier i borettslaget, samt fellesveier og arealer som grenser til avkjørsel/gangvei/trapp inn til småhusene. Borettslaget har ansvar for alt utearel rundt blokkene, samt vedlikehold og sikkerhetsettersyn av lekeplasser, felles belysning og parkeringsarealer.

Skadedyr

Andelseier har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr, herunder maur, skjeggkre, veggdyr, mus og lignende, så langt dette ligger innenfor andelseiers kontroll. Oppdages skadedyr eller spor etter slike, skal styret varsles uten ugrunnet opphold. Andelseier plikter å medvirke til bekjempelse og gi adgang til boligen dersom styret iverksetter fellestiltak mot skadedyr i hele eller deler av bygningsmassen.

Skadedyr som kan knyttes til beboers bruk av boligen, herunder opphold, reiser eller annet, anses som andelseiers ansvar og håndteres av andelseier.

Andelseiere oppfordres til å tegne innboforsikring som dekker, rådgivning og bekjempelse av skadedyr og insekter som veggedyr, skjeggkre, kakerlakker, mus og rotter.

Skader eller bekjempelse som følge av inntrengning av rotter, mus eller andre skadedyr som skyldes forhold ved bygningens felles bygningskonstruksjon eller felles installasjoner, er borettslagets ansvar, med mindre skaden skyldes uaktsomhet fra andelseier eller noen andelseier svarer for.

Generelle plikter

Borettslaget kan foreta kontroll av arbeid for å sikre at arbeidet utføres på en forsvarlig måte og i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Kontrollen kan gjennomføres både underveis og etter at arbeidet er ferdigstilt.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte og kan pålegges å fremlegge dokumentasjon som bekrefter at arbeidet er utført av kvalifisert personell. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene.

Dokumentasjon og sanksjoner

Alt arbeid som krever autorisert fagpersonell (særlig elektro og våtrom) skal dokumenteres. Styret kan kreve fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Dersom en andelseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt slik at det oppstår fare for skader på bygningsmassen eller ulempe for andre beboere, kan styret etter varsel kreve at vedlikeholdet utføres. Dersom dette ikke skjer, kan styret la arbeidet utføres for andelseiers regning. Ved

skader som dekkes av borettslagets forsikring, men som stammer fra andelseiers vedlikeholdsområde, kan andelseier holdes ansvarlig for forsikringens egenandel.

Økonomisk ansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Tilsvarende har borettslaget erstatningsansvar ovenfor andelseiere som følge av manglende oppfølging av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til reviderte og moderniserte vedtekter for borettslaget, kapittel 5 – Vedlikehold.

Sak 8. Søknad om trapp fra altan til terrasse, hus 14

Forslagsstiller: Ketan P. Jadhav, Bjørndalsskogen 14

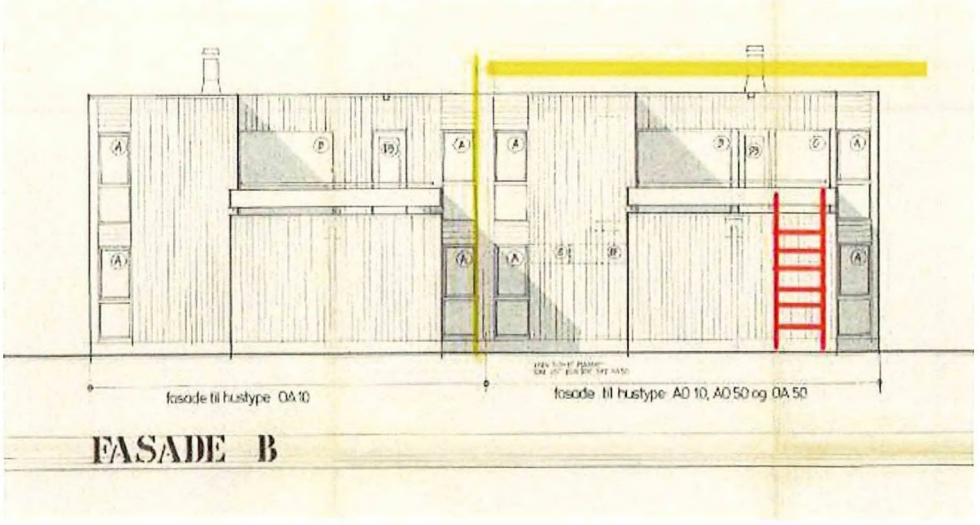
I am writing to formally request permission to carry out renovation work on the exterior portion of my property located at Bjørndalsskogen 14.

Description of Planned Work:
We plan to renovate our first-floor balcony by installing a wooden door leading from the balcony and constructing a staircase from the balcony down to the backyard/terrace area. This modification will provide safer and more convenient access to the backyard throughout the year, regardless of weather conditions.

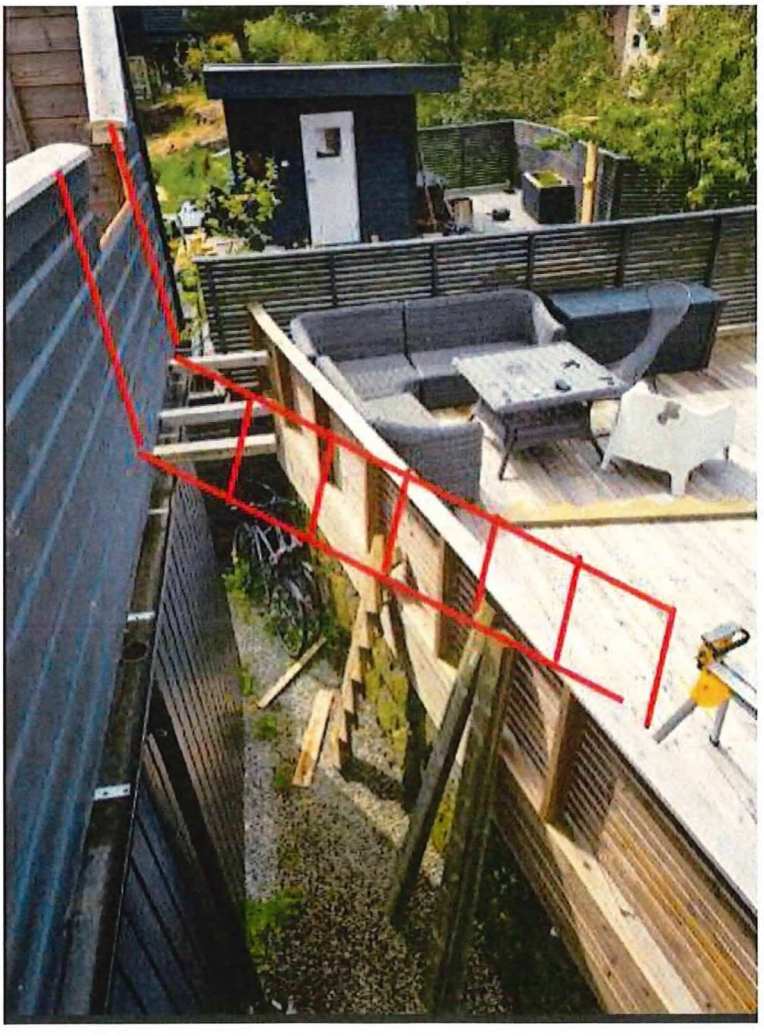
Technical Details:
Although I do not have full technical drawings with dimensions, I have attached a simple sketch of the proposed work along with a material list. Key measurements are as follows:
- Total staircase length: approx. 6 ft
- Total steps: 7
- Step height: 17 cm
- Step depth: 25 cm
- Ascent angle: 34 degrees

Contractor Information:
All work will be carried out by a reputable Norwegian construction company:
POINT OF VIEW VEST AS
Botnane 11, 5119 Ulset
Org. nr.: 924 479 922
Contact person: Shaban Alayasa, Managing Director

Timeline:
We hope to complete the renovation before the summer season and therefore kindly request timely approval of this application.







Styrets vurdering:

Styret har gjennomført befaring hos andelseier og kan ikke se at tiltaket skiller seg vesentlig fra øvrige tilbygg, boder o.l. i borettslaget, verken når det gjelder utforming eller størrelse. Styret registrerer at søknaden er todelt og omfatter (i) oppføring av trapp fra balkong og (ii) oppføring av bod. Andelseieren trakk sin søknad om oppfølging av bod.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner andelseiers søknad om oppføring av trapp fra balkong. Godkjenningen gis under følgende forutsetninger:

1. Andelseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og innhenter eventuelle nødvendige samtykker/uttalelser fra naboer.

2. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal andelseier sørge for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunen før arbeidene igangsettes.

3. Tiltaket innebærer fasadeendring og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett.

4. Andelseier har fullt vedlikeholdsansvar for trappen og tilhørende terrasseareal nedenfor.

5. Dokumentasjon må oversendes borettslaget etter utført tiltak fra foretak med ansvarsrett og ev. kommunen.

Sak 9. Søknad om bytte fra vindu til dør Bjørndalsskogen 34

Forslagsstiller: Anice Fossåskaret og Kjetil Fossåskaret, Bjørndalsskogen 34

Vi ønsker å bytte en av våre vindu i 1 etage til en altandør. Pr i dag har vi en altandør ut fra hovedsoverommet, men ønsker å ha en ekstra dør fra kjellerstuen.

Viser til bilder:

Bilde 1
Vindu fra innsiden.

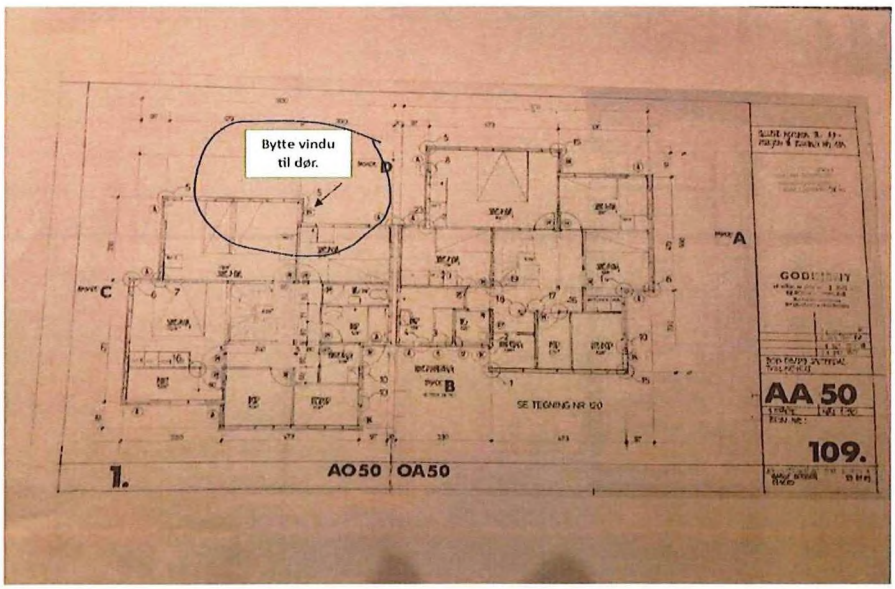


Bilde 2
Vindu fra utsiden.



Bilde 3
Dagens dør fra utsiden.





Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner byting av vindu til dør i Bjørndalsskogen 34.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om å bytte fra vindu til dør iht. søknad.

Godkjenningen gis under følgende forutsetninger:

1. Andelseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og innhenter eventuelle nødvendige samtykker/uttalelser fra naboer.

2. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal andelseier sørge for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunen før arbeidene igangsettes.

3. Tiltaket innebærer fasadeendring og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett.

4. Dokumentasjon må oversendes borettslaget etter utført tiltak.

Sak 10. Om søking av tidligere vedtak for hus 58

Forslagsstiller: Sondre Berg & Malin Knutsen, Bjørndalsskogen 58

Om søking av dimensjoner på godkjent sak om bygging av utvendig bod inntil husvegg.

Viser til sak nr. 5 fra GF 2025 om bygging av utebod inntil husvegg i Bjørndalsskogen 58. I etterkant av GF 2025 så vi at sak nr. 6 omhandlet samme type utebod, på samme type vegg, men med smartere dimensjoner. I den anledning ønsker vi å omsøke tiltaket vårt til å omfatte samme dimensjoner/utforming så langt det er praktisk mulig.

Vi har ikke engasjert en håndverker enda, i avvente av en eventuell godkjenning, men er kjent med at tiltaket krever at utførende part har ansvarsrett samt at det må innhentes skriftlig godkjenning fra naboer før et arbeid påbegynnes.

Tilbygget vil være under 15m2 er derfor ikke søknadspliktig til kommunen, men har meldeplikt når det er satt opp.



Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner endring i mål på Bod godkjent på generalforsamling i 2025 for Bjørndalsskogen 58.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om endring av mål
mot opprinnelig godkjent tiltak på generalforsamling i 2025.

Godkjenningen gis under følgende forutsetninger:

1. Andelseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og innhenter eventuelle nødvendige samtykker/uttalelser fra naboer.

2. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal andelseier sørge for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunen før arbeidene igangsettes.

3. Tiltaket innebærer fasadeendring og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett.

4. Dokumentasjon oversendes borettslaget etter utført tiltak.

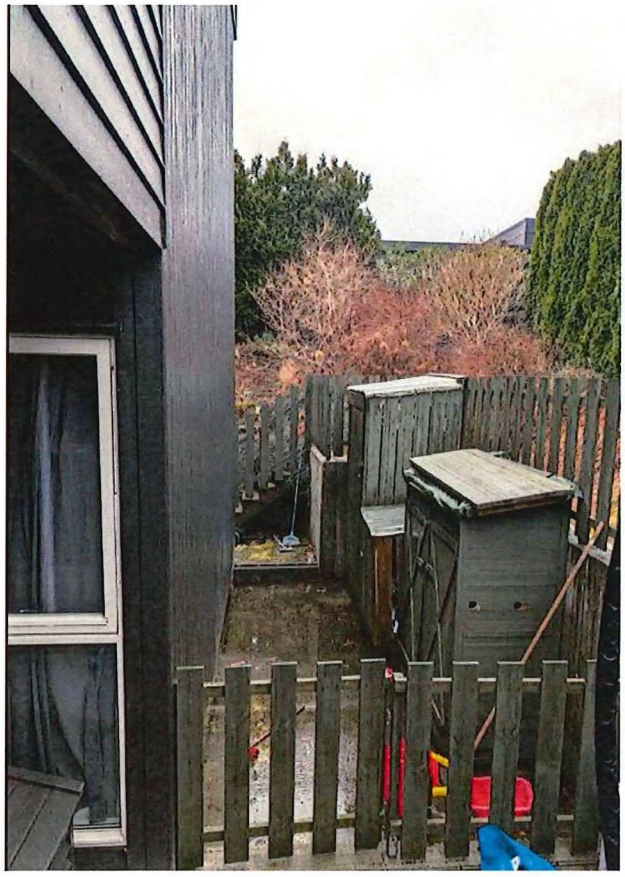
Sak 11. Søknad om bygge bod, hus 80

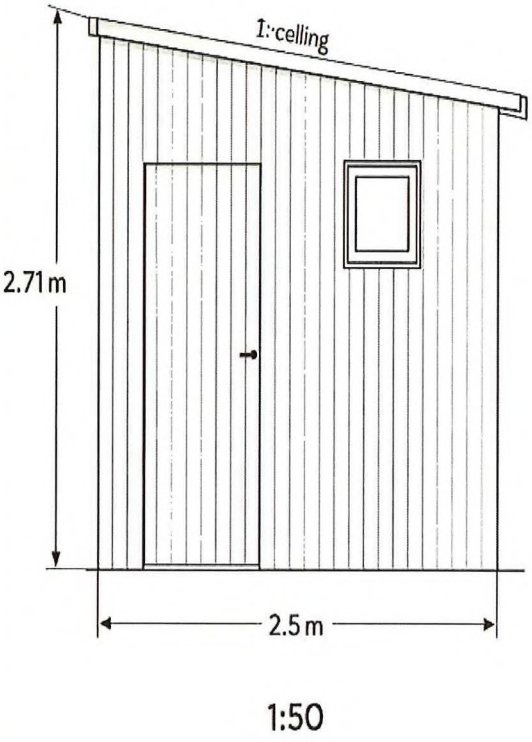
Forslagsstiller: Eirik Birkeland, Bjørndalsskogen 80

Jeg viser til min bolig i Bjørndalsskogen 80 og ønsker med dette å søke om godkjenning for oppføring av en bod som tilbygg til eksisterende bolig.

Boden planlegges oppført som et tilbygg i tilknytning til huset, og vil bli utført i materialer og farger som harmonerer med eksisterende bebyggelse. Tiltaket vil ikke være til vesentlig sjenanse for naboer, og det vil bli gjennomført i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

Vedlagt følger tegninger som viser planløsning, plassering og utforming av boden.





1:50

Styrets vurdering:

Styret har vært på befaring hos andelseier og kan ikke se at tiltaket prinsipielt skiller seg vesentlig fra andre tilbygg/boder o.l. i borettslaget, hverken på utseende eller størrelse.

Styret vurderer at plassering er krevende mht plass og terreng, men legger til grunn at andelseier ved oppsetning av bod sikrer at det er rømningsvei forbi bod og at boden ikke er til hinder for plassering av stillas og gjennomføring av vedlikehold av fasaden.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier til oppføring av bod/tilbygg. Godkjenningen gis under følgende forutsetninger:

1. Andelseier sikrer at tiltaket tilpasses slik at det er rømningsvei forbi bod og at boden ikke er til hinder for plassering av stillas og gjennomføring av vedlikehold av fasaden.
2. Andelseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og innhenter eventuelle nødvendige samtykker/uttalelser fra naboer.
3. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal andelseier sørge for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunen før arbeidene igangsettes.
4. Tiltaket innebærer fasadeendring og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett.
5. Dokumentasjon oversendes borettslaget etter utført tiltak.

Sak 12. Valg av valgkomite

Forslagsstiller: Styret

Kandidatur som stiller seg til disposisjon for Valgkomiteen:
Jørgen Garmann

Fra valgkomiteen 2025-2026 stiller Jørgen Garmann, ingen andre kandidatur har meldt seg.

Styrets vurdering:

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling og forslag. Styret ønsker at valgkomiteen består av tre medlemer og oppfordrer interesserte andelseiere til å stille som benkeforslag på generalforsamlingen.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger følgende Valgkomite:
Jørgen Garmann
Benkeforslag
Benkeforslag

Sak 13. Valg av Miljøutvalg

Forslagsstiller: Valgkomiteen og styret

Valgkomiteen og styret har jobbet for å finne kandidater til miljøutvalget med høy motivasjon og engasjement.
Vi mener det er viktig for borettslaget å ha et godt fungerende miljøutvalg.
Medlemmene i miljøutvalget velges for 1 år av gangen.

Valgkomiteen har bestått av:
Jørgen Garmann
Diana Eidem

Styrets vurdering:

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling og forslag. Styret ønsker at miljøutvalget består av fem medlemmer og oppfordrer interesserte andelseiere til å stille som benkeforslag på generalforsamlingen.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger følgende Miljøutvalg:
Edel Kjeilen
Hilde Ask
Reidunn Sandal
Benkeforslag
Benkeforslag

Sak 14. Honorarer valgkomite

Forslagsstiller: Styret

Styrets vurdering:

Valgkomiteen har en viktig rolle i borettslaget med å finne gode ressurser til styret og miljøutvalget. I perioden 2025-2026 har valgkomiteen gjort en god jobb med å finne aktuelle kandidater til Styret og Miljøutvalg. Det er derfor rett å øke honorar i tråd med prognosene for årets lønnsvekst. Styret legger til grunn prognose av årets frontfags forhandling på 4,4 %.

Styrets forslag til vedtak:

Medlem i valgkomiteen får kr 2015,- pr medlem pr møte for perioden 2025-2026.

Sak 15. Honorarer til miljøutvalget

Forslagsstiller: Styret

Styrets vurdering:

Miljøutvalget spiller en viktig rolle for å skape trivsel, godt bomiljø og godt naboskap. Kostnadene ved et miljøutvalg er aktivitetsbasert. Styret viderefører honorarmodellen som har vært de siste årene og foreslår å honorar i tråd med prognosene for årets lønnsvekst. Styret legger til grunn prognose av årets frontfags forhandling på 4,4 %.

Styrets forslag til vedtak:

Miljøutvalget får NOK 1460,- pr arrangement pr deltakende medlem i perioden 2025-2026. Honorarsats for arrangements leder settes til kr 1720,- i perioden 2025-2026.

Sak 16. Honorarer- styret 2025-2026

Forslagsstiller: Valgkomiteen
Valgkomiteen i Bjørndalsskogen Borettslag har følgende forslag til fastsetting av honorar til Styret: NOK 537 000,- Dette innebærer en økning på 21 000,- fra tidligere periode.

Valgkomiteen begrunner sitt forslag:

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

Styrets vurdering:

Styret stiller seg bak valgkomiteens forslag.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar NOK 537 000,- som honorar til styret for perioden 2025-2026.

Sak 17. Valg av styre- og varamedlemmer

Forslagsstiller: Valgkomiteen

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

Valgkomiteen har jobbet for å finne styrekandidater med høy motivasjon, relevant kompetanse og erfaring. Vi er også opptatt av mangfold for å bestrebe at styret speiler meningene til beboerne i Bjørndalsskogen borettslag på en god måte.
Vi mener det viktig å sikre en grad av kontinuitet i et styre med pågående oppgaver. Det er også viktig med en person som er motivert til å jobbe for at borettslaget alltid skal bli et bedre sted å bo. Og ønsker å legge inn nødvendig tid og innsats for å bidra til dette.
I år er 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer på valg
Alle innstillingene fra valgkomiteen er enstemmige.

Valgkomiteen har bestått av:

Jørgen Garmann
Diana Eidem

Valgkomiteen legger fram følgende forslag for generalforsamlingen til avstemming:

Styreleder:

Bjørn Schjerven- Ikke på valg for 1 år

Styremedlemmer:

Edel Kjeilen – På valg for 2 år
Konrad Solomianko- Ikke på valg for 1 år
Rune Monsen-Ikke på valg for 1 år
Tony Andre Røskeland – På valg for 2 år

Varamedlemmer:

Morten Isaksen – På valg for 1 år
Kenneth Voll – På valg for 1 år

Bjørndalsskogen borettslag

GF 2026

Rapport fra styret 2025



Bjørndalsskogen borettslag

Ordinær generalforsamling 2026

Rapport fra styret for Bjørndalsskogen borettslag 2025

Formål

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

Styret og administrasjon

Styresammensetning i 2025

Dagens styre ble valgt i april 2025. Styret fikk god kontinuitet fra forrige styre og samtidig inn nye medlemmer. Det er et ønske fra styret om å balansere kontinuitet og fornying.

Styreleder:	Bjørn Schjerven	område 1
Nestleder:	Edel Kjeilen	område 1
Styremedlem:	Konrad Solomianko	område 2
Styremedlem:	Rune Monsen	område 2
Styremedlem:	Kenneth Voll	område 2
1. varamedlem:	Jannicke Thomsen	område 1
2. varamedlem:	Tony Røskeland	område 1



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

Likestilling

Styret har bestått av:
4 menn, 1 kvinner. 1 varamedlem av hvert kjønn.

Ansatte

Administrasjonssekretær: Christine Winberg (100% stilling) Christine var i 60% studiepermisjon fram til 31.mai og Felicia Winberg sluttet i sitt vikariat på 60% den 31.januar.
Byggdrifter: Bjarte Solvik (100% stilling)

Anvisningsrett

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

Styrets møtevirksomhet

Det har i 2025 vært avholdt 17 ordinære styremøter. Det har i tillegg vært møter om enkeltsaker og prosjekter og med leverandører.

Styrets prioriterte saker i 2025

- Vedlikehold fasader tvillinghus.
    - KA Løvik AS signerte en kontrakt for vedlikehold i september 2024, og på bakgrunn av bestillingstider på vinduer etc. så ble disse levert desember 2024.
    - Noen av husene ble derfor startet på i slutten av 2024, men den største andelen ble utført i løpet vinter/vår 2025.
    - Erfaringsmessig større omfang enn planlagt når fasadearbeid gjennomføres.

- Det har oppstått en del uforutsett vedlikeholdsarbeid knyttet til boder og ulike tilbygg.
- Borettslaget har iht Borettslagsloven og vedtekter ansvar for vedlikehold av fasader inkludert integrerte boder.
- Skyldes i stor grad at byggearbeidet ikke er utført av fagfolk iht gjeldende standarder.
- Samlet har disse utbedringene kostet vedlikeholds regnskapet til småhusene ca. kr 500 000 i 2025.
- Borettslaget er forberedt på at det vil påløpe betydelige beløp også i årene fremover for å rette opp skader og manglende faglig standard på boder/tilbygg.
- Vedlikeholdsplan blir fortløpende revidert etter behov og kritikalitet.

- Stigerørsprosjekt blokkene.
  - Nye stigerør montert i blokkene.
  - Oppgang nr 45 ble utsatt til feb 26 pga behov for ekstra tiltak.
  - Planlagt ferdigstilt mars 26.
  - Prosjektomfanget ble utvidet til også å omfatte:
    - Utskiftning av «åpne» avløpsrør
    - Rehabilitering av «skjulte» avløpsrør med «rørforsterkning»
    - Rehabilitering og nytt gulvbelegg i boss rom
  - I noen områder har andelseiere opplevd kortere eller lengre perioder uten tilfredsstillende temp på varmtvann pga utfordringer med balansering av trykk mellom blokker/stigerør. Det har vært kontinuerlig arbeidet med å løse problemet. Nye tiltak med oppgradering av styringssystem planlegges i 2026.
  - Varmeveksler i systemet for varmtvannproduksjon til blokkene ble skiftet ut og bidro til betydelig energi forbedring i anlegget.
- Radon.
  - Alle leiligheter og tvillinghus er målt 2020 og 2021. Siste måling med fokus på at ventiler var åpen etc. er lagt til grunn for utførelse av tiltak utført i 2024.
  - Ny radonmåling utført 2024/2025 har vist svært gode resultater av disse tiltakene.
  - Basert på disse erfaringene ble det i 2025 er det utført tiltak i Blokk 7 (nr 43 og 45), blokk 4 (nr 107) og 12 stk tvillinghus. Måling og evaluering av disse tiltakene er ikke ferdig pr d.d.
  - Erfaringen så langt i viser at radon sug som er installert i tvillinghus gir gode resultater. For tiltak i blokkene er det for tidlig å trekke konklusjoner før evaluering av nye målinger er gjennomført.
  - Det planlegges tiltak for flere Basert på tidligere erfaringer og nye målinger planlegges det å utvide tiltakene til flere enheter med behov.
  - De berørte andelene vil motta informasjon om tiltak og plan for utførelse.
- Vask fellesareal i blokker.
  - Vi erfarte mye klager og lav kvalitet på leverte vasketjenester fra leverandør etter skifte til Cares AS. Etter flere erfaringsmøter med leverandør ble kontrakt sagt opp.
  - Renholdsteamet AS ble engasjert som nytt vaskefirma fra mai 2025.
- Asfaltering og kantstøp.
  - Planlagt gjennomført for alle felles gangveier og parkeringsplass.
  - I 2025 ble det gjennomført asfaltering med kant støp fra inngang 143-121 i omr. 1.
  - På grunn av hærverk på nystøpt kant ble borettslaget påført betydelige merkostnader.
  - Arbeidet er planlagt fullført over en 3 års periode.
  - Planlegge videre asfalteringsarbeid 2026 ved blokk 1, blokk 2 og parkeringsplass.
  - Avventer beslutning om plan for tvillinghus området til etter generalforsamling.
- Parkeringsplasser.
  - Parkeringsordning og bestemmelser for gjesteparkering er evaluert.
    - Gjennomført erfaringsmøter med andelseiere før sommeren

        - Gjennomførte oppfølgende møter og forhandlinger med Vestpark AS høst/vinter 25
        - Styret vurderer ikke tilbud fra Vestpark AS som godt nok.
        - Planlegger ny forhandling mot slutten av 2026.
    - Ved årsskiftet stod 8 andelseiere på venteliste for å leie parkeringsplass.
- Budsjett og økonomistyring.
    - Regnskapet or begge områder preges av vedlikeholdskostnader samt renteutgifter.
    - Områdene har god likviditet.
    - Styret opplever å ha god kostnadskontroll.
- Nabovarsel rusboliger ved Rema 1000.
    - Deltakelse på informasjonsmøter og hatt kontakt med pressen.
    - Boligene er under bygging.
- Naboklager
    - Borettslaget er lite preget av nabo klager.
    - Aktuelle tilfeller følges opp av styret og ved behov i samarbeid med BOB juridisk avdeling.
- Vedlikeholdsansvar tvillinghus og leiligheter.
    - Påbegynt forslag til revisjon av gjeldende vedtekter for å klargjøre vedlikeholdsansvar.
- Gjennomført regelmessige/ukentlige driftsmøter med ansatte.
- Oppfølging vedtak GF 2025.

Oppfølging av tidligere GF vedtak

- GF 09.04.2025 sak 4

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

Boliger – tall som teller

Omsetning av boliger

Det er i perioden godkjent og omsatt 29 boliger i borettslaget i alle områder.

Område 1 (blokker)

Leilighetstype	Antall	Omsatt for	Snittpris i 2025	Snittpris i 2024
2-roms leilighet	9	2 500 000 – 2 900 000	2 702 222	2 347 916
3-roms leilighet	5	3 000 000 – 4 400 000	3 507 000	2 710 000
4-roms leilighet	11	3 125 000 – 4 080 000	3 754 090	3 028 888

Område 2 (tvillinghus)

Leilighetstype	Antall	Omsatt for	Snittpris i 2025	Snittpris i 2024
5-roms leilighet	4	3 700 000 – 4 600 000	4 272 500	3 450 000

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

Brukeroverlating av boliger

Det foreligger 4 brukeroverlatelser av boliger pr. 31.12.2025.

Eiendomsmasse

Bjørndalsskogen borettslaget består av 386 boenheter:
- 104 enheter «tvillinghus»/ tomannsboliger i rekke

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

Forsikring

- Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret ved bygningskasko gjennom forsikringsselskapet Gjensidige fram til 31.aug. Fra 1.sep bytte vi forsikringsselskap til Tryg.
- Det har i perioden 2025 vært innmeldt 9 skadesaker til forsikringsselskapet
- Egenandelen ved skader var i 2025 kr 12 000,- pr sak
- Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Dette må den enkelte andelseier tegne.

Vedlikehold av bygg og eiendom

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

Område 1: Blokker

I tilknytning til stigerørprosjektet vedtok styret også å skifte varmeveksleren i fyranlegget, en kritisk komponent for varmtvannsproduksjonen. Utskiftingen sikrer at varmtvannet til blokkene holder mellom 50 og 55 °C, slik forskriftene krever.
I tillegg startet arbeidet med nye belegg i bossrommene i 2025, dette arbeidet fortsatte litt ut i 2026.
Det elektriske anlegget i fellesområdene begynner å bli gammelt, og det har vært nødvendig med ekstra oppfølging i 2025. Borettslaget mottok to avvik fra BKK, som ble utbedret fortløpende.
Ett av avvikene gjaldt en jordfeil på gatelysene – en krevende sak både teknisk og tidsmessig, med en totalkostnad på kr 79 000.

Område 2-4: Tvillinghusområdene

KA Løvik AS signerte en kontrakt for vedlikehold i september 2024, og på bakgrunn av bestillingstider på vinduer etc. så ble disse levert desember 2024.
Noen av husene ble derfor startet på i slutten av 2024, men den største andelen ble utført i løpet vinter/vår 2025.
Arbeidet er utført i større og mindre oppgaver på de enkelte adressene. Alt fra å skifte ett enkeltstående vindu, til å skifte kledning og vinduer på flere fasader.
Vi har utført arbeid på følgende adresser:
7, 9, 11, 10/12, 26, 27, 34, 48, 52, 54, 62, 64, 66, 102/104, 116, 128, 158, 162, 166, 168, 176, 180, og 194.
Så har KA Løvik AS, høsten 2025 signert ny avtale på å utføre arbeid på 12 hus, men her har det i 2025 kun vært utført arbeid ved nr 56.

Kontroll av lekeplasser og aktivitetsplasser

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

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om internkontroll stiller krav om systematisk helse, miljø og sikkerhet (HMS) – arbeid i virksomheten. Virksomheten omfatter også borettslag. Alle boligselskaper er pålagt å ha et HMS-system.

Internkontroll innebærer vern om liv, helse og materielle verdier, samt det å skape et godt bomiljø for dem som bor der. Skulle en ulykke skje, kan det bli stilt spørsmål om internkontrollen. Det er styret som er ansvarlig for å sikre en tilfredsstillende internkontroll. HMS-system.

Internkontroll i 2025

Borettslaget arbeider systematisk med HMS og følger gjeldende krav i lover og forskrifter. For å sikre god oppfølging benytter borettslaget internkontrollsystemet Bevar HMS. Dette programmet gir struktur, dokumentasjon og kontroll på de løpende prosessene.
I 2025 ble det gjennomført totalt 171 HMS-oppdrag, som for eksempel:

- brannrunder
- kontroll av rømningsveier
- avviksregistrering og håndtering
- risikovurderinger
- oppfølging av tekniske anlegg og fellesområder

Arbeidet sikrer trygghet for beboerne og oversiktlighet for styret, og bidrar til å redusere risiko for skader og driftsstans.

Forurensning av det ytre miljø

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

Radonmåling i tvillinghus og i nederste etasje i noen blokk

Noen leiligheter og alle tvillinghus er målt 2 ganger, 2020 og 2021. Siste måling med fokus på at ventiler var åpen etc. Den målingen har vi lagt til grunn for utførelse av tiltak.
I 2024 utførte vi tiltak i en del av småhusene. Deretter utførte vi ny radonmåling 2024/2025 som viste svært gode resultater.
Siste periode:
Juni-sept 2025 har vi utført tiltak i følgende boliger, se under.
Disse måles nå, målesesong startet 15 oktober 2025:
Blokk 7 med inngang 43 og 45 (mulig her må gjøres flere tiltak, vurderes etter ny måling)
Blokk 4 med inngang 107 (mulig her må gjøres flere tiltak, vurderes etter ny måling)
Småhus 33&35, 140&142, 2&3, 174&176, 74&76, 14&16 (utført tiltak)
Ytterligere tiltak gjøres fortløpende i henhold til vedtatt budsjett for borettslaget.

Administrasjon og avtaler

Servicekontoret

Borettslagets servicekontor har i perioden 1.feb til 31.mai vært betjent kun på mandager. Fra 1.juni til 31.des som normalt mandag til fredag.

Informasjon

Bjørndalsskogen borettslag formidler informasjon til andelseierne via sin egen hjemmeside og egne informasjons-/rundskriv som jevnlig sendes ut. Totalt ble det utsendt 59 informasjonsskriv på mail og papir. De som ikke har mottatt denne informasjonen må oppdatere kontaktinformasjon hos servicekontoret.

Dugnadsgjengen

Våre ildsjeler Ove Tverberg, Espen Tverberg, Bjørn William Jensen og Rita Sveen har fortsatt å jobbe dugnad i borettslaget under hele 2025. Dugnads gruppen som begynner dagen på kontoret og får oppgaver for dagen er åpne for alle som vil bidra.

Grendahuset og aktiviteter i GrendaHuset

Grendahuset blir i all hovedsak stilt til disposisjon for andelseier i borettslaget. Interessen er stort, og utleievirksomheten har vært stor i 2025. Det har også vært gjennomført juletre fest, sommerfest, høstmarked, halloween festen, pepperkake baking og juletretenning i regi av miljøutvalget og Edel Kjeilen som og har gjennomføring onsdags Cafe annenhver uke. May Hoem har ukentlig arrangerte torsdags trim for alle over 55år. «Vi over 50» har hatt flere samlinger gjennom året i Grendahuset.

Bjørnehiet

Det har under året blitt brukt som prosjektkontor for Unik AS.

Leverandøravtaler

Renholds byrå

Cares AS hadde ansvar for renhold av ganger/trappehus og bosscontainere i område 1 ut april. Fra mai 2025 ble ansvaret overtatt av Renholdsteamet AS.

TV & internett

Borettslaget har i denne perioden fått levert internett – fiber og TV-abonnement T-We gjennom Telenor.

Elbillader

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

IKT-tjenester

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

Forsikringsavtale

Styret inngikk forsikringsavtale med Tryg i september 2025.

Plenklipp.no

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

Skadedyr

I 2025 har det vært registrert noen tilfeller av skadedyr i leiligheter og tvillinghusene. Borettslaget har avtale med skadedyrfirma Cytox som har gjennomførte nødvendige tiltak.

Forretningsfører

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

Parkering

I oktober 2022 innførte borettslaget ny parkeringsordning ved parkeringsselskapet VestPark med betaling for å få redusert fremmedparkeringen på lagets parkeringsplasser.

Årsregnskapene og borettslagets økonomi 2025

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et riktig bilde av resultat og stilling pr. 31.12.2025. Bjørndalsskogen borettslag er delt inn i 2 regnskapsområder; ett område for blokkene (område 1), og et for tvillinghusene (område 2).

Felleskostnader

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et riktig bilde av resultat og stilling pr. 31.12.2025. Bjørndalsskogen borettslag var delt inn i 4 regnskapsområder; ett område for blokkene (område 1), og tre for tvillinghusene (omr. 2, 3 og 4). Inndelingen ble opprinnelig gjort fordi områdene ble bygget i forskjellige omganger. Fra 01.01.2025 ble tvillinghusene slått samen til et regnskapsområde - område 2.
Hele borettslaget er én juridisk enhet, med et samlet ansvar for økonomisk forsvarlighet.

Felleskostnader

Felleskostnader for andelseiere ble som følger fra 01.01.2025

- område 1: 5 % økning
- område 2: 5 % økning

Lån og lånevilkår pr 31.desember 2025

Rentekostnaden for borettslagets lån økte i første halvår for deretter å ha vært stabil ut året i takt med rentemarkedet. Avdrag og renter representerer en betydelig kostnadsandel av fellesutgiftene. Borettslagets områder har pr 31.12.2025 følgende lån:

Område 1

Handelsbanken 4,99 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2039
Handelsbanken 4,99 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2050
Handelsbanken 4,99 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2049

Område 2

Handelsbanken 4,99 % flytende rente annuitetslån - nedbetalt i 2050
Handelsbanken 4,99 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2050
Handelsbanken 4,99 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2050

Årsregnskapet for 2025 godkjent av styret

Styret har godkjent 2025-årsregnskapet for Bjørndalsskogen borettslag.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forutsetning for fortsatt drift

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

Bjørndalsskogen 13.april 2026

Styret i Bjørndalsskogen borettslag

Bjørndalsskogen Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Bjørndalsskogen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	35 937 699	34 465 208	35 827 000	37 266 000
Andre inntekter	3	329 865	775 949	250 000	300 000
Sum inntekter		**36 267 564**	**35 241 157**	**36 077 000**	**37 566 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 049 804	1 241 698	1 236 000	1 288 000
Dugnad		330 575	393 700	356 000	357 000
Styrehonorar	5	537 000	520 000	495 000	495 000
Andre honorarer	6	-32 300	50 700	44 000	44 000
Arbeidsgiveravgift		277 395	309 048	247 000	283 000
Avskrivninger	7	848 263	1 441 110	883 000	556 000
Andre kostnader fellesanlegg		22 788	0	19 000	23 000
Felles strøm og varme		1 414 570	1 314 364	1 470 000	1 429 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		6 643 374	6 073 771	6 641 000	7 335 000
Andre driftskostnader	8	4 080 799	3 481 607	3 596 000	3 903 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	507 370	377 433	439 000	518 000
Vedlikehold	10	4 501 389	3 922 722	4 730 000	5 575 000
Rehabilitering	11	18 049 099	6 593 521	22 540 000	1 000 000
Forretningsførsel		498 213	480 452	462 000	516 000
Revisjonshonorar		55 125	73 625	52 000	53 000
Andre konsulenthonorarer		167 219	25 688	76 000	89 000
Kontingent		115 800	115 800	116 000	135 000
Forsikring		2 128 049	2 051 431	2 300 000	1 856 000
Sikringsfond		31 693	34 964	37 000	37 000
Sum driftskostnader		**41 226 227**	**28 501 634**	**45 739 000**	**25 492 000**
Driftsresultat		**-4 958 663**	**6 739 523**	**-9 662 000**	**12 074 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		332 025	703 059	0	0
Andre renteinntekter		61	525	0	0
Andre finansinntekter		223 245	195 521	194 000	0
Sum finansinntekter		**555 331**	**899 105**	**194 000**	**0**
Rentekostnader lån		7 108 474	7 537 203	8 480 000	7 346 000
Andre rentekostnader		0	4 932	0	0
Sum finanskostnader		**7 108 474**	**7 542 135**	**8 480 000**	**7 346 000**
Resultat av finansposter		**-6 553 143**	**-6 643 030**	**-8 286 000**	**-7 346 000**
Resultat		**-11 511 807**	**96 493**	**-17 948 000**	**4 728 000**
Til/fra udekket tap		-11 511 807	96 493	0	0
Sum disponeringer		-11 511 807	96 493	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bjørndalsskogen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	79 649 966	79 649 966
Garasjer	12, 13	987 063	987 063
Tomt	12, 13	3 173 354	3 173 354
Andre driftsmidler	7	1 066 824	1 814 341
Sum varige driftsmidler		**84 877 207**	**85 624 724**
Sum anleggsmidler		**84 877 207**	**85 624 724**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	7 380
Forskuddsbetalte kostnader		1 693 264	806 277
Andre fordringer		358 813	811 589
Sum fordringer		**2 052 077**	**1 625 246**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		16 313 516	12 768 912
Skattetrekk		62 932	45 883
Sum bankinnsk. og kontanter		**16 376 448**	**12 814 795**
Sum omløpsmidler		**18 428 525**	**14 440 041**
SUM EIENDELER		**103 305 731**	**100 064 764**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bjørndalsskogen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		38 600	38 600
Sum innskutt egenkapital		**38 600**	**38 600**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-64 098 939	-52 587 132
Sum opptjent egenkapital		**-64 098 939**	**-52 587 132**
SUM EGENKAPITAL	**14**	**-64 060 339**	**-52 548 532**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	148 329 469	132 701 585
Borettsinnskudd	13	15 712 400	15 712 400
Sum langsiktig gjeld		**164 041 869**	**148 413 985**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		245 227	261 963
Leverandørgjeld		2 039 660	2 038 642
Skyldige off. myndigheter		197 644	176 465
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		644 629	686 779
Påløpne renter		40 557	318 317
Annen kortsiktig gjeld		156 485	717 145
Sum kortsiktig gjeld		**3 324 201**	**4 199 311**
SUM GJELD		**167 366 070**	**152 613 296**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**103 305 731**	**100 064 764**

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag

Bjørn Schjerven
Styrets leder

Edel Marie Kjeilen
Nestleder

Kenneth Voll
Styremedlem

Rune Monsen
Styremedlem

Konrad Vike Solomianko
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og
NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	29 242 068	31 706 364	29 240 000	30 576 000
3804	Utleie garasjeplasser	0	0	4 000	0
3812	Utleie parkeringsplasser	370 401	384 104	295 000	362 000
3816	TV/internett	2 007 876	1 801 848	1 949 000	2 196 000
3818	Renter og avdrag på lån 2	1 911 216	0	1 911 000	1 812 000
3819	Renter og avdrag på lån 3	972 048	0	972 000	921 000
3820	Renter og avdrag på lån 4	862 272	0	862 000	818 000
3829	Feiingsavgift	30 240	30 240	31 000	31 000
3849	Tilbygg/bod	88 122	89 196	88 000	88 000
3850	Renhold/Boss	453 456	453 456	475 000	462 000
Sum felleskostnader		**35 937 699**	**34 465 208**	**35 827 000**	**37 266 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3810	Utleie Bjørnehiet	160 476	152 832	161 000	160 000
3824	Utleie parkering til skolen	87 627	0	0	92 000
3825	Leieinntekter El-bil	0	82	0	0
3846	Utleie av Grendahuset	50 641	87 163	89 000	48 000
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	5 625	0	0	0
3885	Andre inntekter	25 496	535 872	0	0
Sum andre inntekter		**329 865**	**775 949**	**250 000**	**300 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	516 000	495 000	495 000	495 000
5331	Avsetning styrehonorar	21 000	25 000	0	0
Sum styrehonorar		**537 000**	**520 000**	**495 000**	**495 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	18 400	0	0	0
5390	Honorar andre utvalg	0	0	44 000	44 000
5391	Avsetning honorar andre utvalg	-50 700	50 700	0	0
Sum andre honorar		**-32 300**	**50 700**	**44 000**	**44 000**

Negativ sum andre honorar i 2025 skyldes korreksjon av andre honorar for 2024.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Traktor	Oppvaskmaskin Grendahus	Benker og bord
Anskaffelseskost pr.01.01	15 865	498 750	38 193	30 154
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	38 193	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 865	498 750	0	30 154
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 865	498 750	38 193	30 154
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2012	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Minikjøkken UNIK VVS	Sandspreder	Mur	Komfyr i Grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	15 758	41 875	18 776	82 913
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 758	41 875	18 776	82 913
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	1 721	6 911
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 758	41 875	18 776	82 913
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Gjerde	Lekeapparater 2015	Uteområde ved blokk 6	Møbler Grendahus 2016
Anskaffelseskost pr.01.01	25 625	99 880	255 775	40 960
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 625	99 880	255 775	40 960
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 137	4 995	12 788	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 625	99 880	255 775	40 960
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Varmepumper i Grendahus	Oppgradering lekeplass	Volkswagen Caddy	Rekkverk/port
Anskaffelseskost pr.01.01	52 000	506 873	85 000	185 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	52 000	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	0	506 873	85 000	185 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	52 000	506 873	85 000	185 500
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Veibom 3 stk.	Solskjerming styrekontor	Veibom 1 stk.	Varmepumpe verksted (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	42 563	29 400	23 119	31 190
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	42 563	29 400	23 119	31 190
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	2 478	1 040
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	42 563	29 400	23 119	31 190
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2018	2018	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Infrastruktur elbillading	Lekeapparater 2022	Lekeplass område 2	Oppvaskmaskin grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	4 016 447	1 801 889	934 762	0
Årets tilgang	0	0	0	58 856
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	4 016 447	1 801 889	934 762	58 856
Årets av- og nedskr. pr.31.12	267 765	360 378	183 717	2 943
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 016 447	1 321 385	444 850	2 943
Bokført verdi pr.31.12	0	480 504	489 912	55 913
Anskaffelsesår	2020	2022	2023	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	3	5

Dokumentet er elektronisk signert

	Varmepumpe grendahus (2025)
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	41 890
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 890
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 396
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 396
Bokført verdi pr.31.12	40 494
Anskaffelsesår	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	21 038	20 916	14 000	14 000
5901	Gaver ansatte	8 223	2 545	2 000	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	3 339	1 000	1 000
5903	Gaver til beboere	1 110	0	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	43 008	38 591	27 000	49 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	3 548	6 324	0	2 000
5995	Andre sosiale kostnader	0	1 447	0	0
6300	Leiekostnader	4 368	9 268	13 000	13 000
6326	Snømåking og brøyting	40 910	21 914	23 000	22 000
6335	Containerleie/ -tømming	114 782	123 521	98 000	123 000
6336	HMS	5 938	17 869	10 000	11 000
6346	Radon	681 275	156 088	100 000	100 000
6360	Renhold og matteleie	468 079	489 385	536 000	472 000
6362	Maskiner og utstyr	3 684	2 458	3 000	4 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	12 000	12 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	28 361	9 475	15 000	17 000
6370	Garasjer	121 069	118 981	229 000	189 000
6371	Grendahus/miljøkafe	4 826	76 580	145 000	137 000
6374	Ventilasjon	0	0	7 000	7 000
6375	TV/Bredbånd	1 990 988	1 801 852	1 937 000	2 196 000
6390	Andre driftskostnader	3 974	18 671	20 000	20 000
6391	Diverse serviceavtaler	85 738	94 633	38 000	86 000
6400	Leie maskiner og utstyr	9 894	0	4 000	0
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	38 859	29 215	21 000	38 000
6630	Egenandel ved skade	128 000	70 000	100 000	140 000
6632	Kostnader forsikringsskader	0	8 629	0	0
6800	Kontorkostnader	2 791	9 738	15 000	15 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	1 992	1 692	2 000	2 000
6845	Kopiering	36 219	25 854	39 000	38 000
6860	Kursutgifter	10 700	7 550	0	13 000
6900	Telefonutgifter	32 718	24 971	33 000	27 000
6940	Porto	2 325	1 840	1 000	1 000
7000	Drivstoff	10 891	17 500	16 000	16 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	117 981	34 442	35 000	35 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	1 236	2 660	0	1 000
7740	Øreavrunding	-2	-2	0	0
7770	Bankgebyr	1 275	1 280	0	0
7779	Andre gebyr	6 195	9 091	0	0
7782	Kostnader bomiljø	48 808	223 290	100 000	100 000
Sum driftskostnader		**4 080 799**	**3 481 607**	**3 596 000**	**3 903 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	0	6 288	0	0
6503	Annet driftsmateriell	18 751	22 491	26 000	26 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	64 153	159 900	52 000	64 000
6506	Porttelefoni	4 069	0	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	1 950	10 636	11 000	11 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	92 770	91 702	0	97 000
6540	Inventar	0	0	1 000	0
6541	Kontorutstyr og inventar	23 860	756	281 000	205 000
6553	Abonnement og lisenser	301 817	85 660	58 000	105 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**507 370**	**377 433**	**439 000**	**518 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	1 956 283	701 805	2 780 000	2 830 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	413 973	173 644	75 000	115 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	219 633	80 859	250 000	400 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	1 561 706	2 548 791	1 369 000	1 600 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	3 958	333 606	181 000	500 000
6608	Vedlikehold garasjer	228 065	0	0	80 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	49 998	59 311	75 000	50 000
6614	Vedlikehold maling	0	2 074	0	0
6616	Vedlikehold tak	59 704	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	8 069	22 632	0	0
Sum vedlikehold		**4 501 389**	**3 922 722**	**4 730 000**	**5 575 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Rehabilitering

Rehabilitering		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6641	Rehabilitering	0	48 632	1 040 000	0
6650	Rehabilitering	0	0	21 500 000	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	1 078 600	551 447	0	0
9057	Andre direkte småutgifter	1 315	0	0	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	1 509 788	0	0	0
9081	Gebyr kommune,byggesak,konsesj	43 365	0	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	1 307 807	226 719	0	0
9205	Prisstigning kontrakter	453 808	12 169	0	0
9290	Totalentreprise	13 654 416	5 754 554	0	1 000 000
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**18 049 099**	**6 593 521**	**22 540 000**	**1 000 000**

Note 12 - Bygninger

	Bygninger	Tomt	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	79 649 966	3 173 354	987 062
Anskaffelseskost pr.31.12	79 649 966	3 173 354	987 062
Bokført verdi pr.31.12	79 649 966	3 173 354	987 062
Anskaffelsesår	1976	1975	1976

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	164 041 869	148 413 985
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	83 810 383	83 810 383

Note 14 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	38 600	38 600
Udekket tap	- 64 098 939	- 52 587 132
Sum egenkapital	**- 64 060 339**	**- 52 548 532**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2017	58 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 207 433	
Nedbetalt i år	2 134 140	
Lånesaldo 31.12		43 658 427
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2039		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 32 år		
Opprinnelig 2018	50 000 000	
Nedbetalt tidligere	19 908 830	
Nedbetalt i år	813 916	
Lånesaldo 31.12		29 277 254
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2025	25 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		25 000 000
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2049		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	15 779 386	
Nedbetalt tidligere	707 621	
Nedbetalt i år	1 994 080	
Lånesaldo 31.12		13 077 685
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	13 364 000	
Nedbetalt tidligere	762 852	
Nedbetalt i år	995 682	
Lånesaldo 31.12		11 605 466
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	30 592 913	
Nedbetalt tidligere	1 447 978	
Nedbetalt i år	3 434 298	
Lånesaldo 31.12		25 710 637
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2050		
Sum langsiktig gjeld		**148 329 469**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	123 049 280

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217445168			
	102	179 579	18 317 058
	42	173 431	7 284 102
	54	157 751	8 518 554
	4	122 883	491 532
	3	119 623	358 869
	74	113 186	8 375 764
	3	104 191	312 573
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217499403			
	102	120 425	12 283 350
	42	116 302	4 884 684
	54	105 787	5 712 498
	4	82 405	329 620
	3	80 219	240 657
	74	75 902	5 616 748
	3	69 870	209 610
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217634815			
	102	102 832	10 488 864
	42	99 311	4 171 062
	54	90 332	4 877 928
	4	70 366	281 464
	3	68 499	205 497
	74	64 813	4 796 162
	3	59 662	178 986
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512132	28	467 060	13 077 685
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512140	18	644 748	11 605 466
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512124	58	443 287	25 710 637

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**10 240 729**	**12 411 695**
Periodens resultat	-11 511 807	96 493
Årets avskrivninger	848 263	1 441 110
Årets investeringer	-100 746	-224 034
Opptak lån	25 000 000	0
Avdrag lån	-9 372 116	-3 484 534
Endring i disponible midler	**4 863 594**	**-2 170 965**
Disponible midler 31.12.	**15 104 323**	**10 240 729**

Dokumentet er elektronisk signert

Konsolidert års...

Name	Date
Solomianko, Konrad Vike	**2026-04-13**

Identification

Solomianko, Konrad Vike

Name	Date
Schjerven, Bjørn	**2026-04-13**

Identification

Schjerven, Bjørn

Name	Date
Monsen, Rune	**2026-04-13**

Identification

Monsen, Rune

Name	Date
Kjeilen, Edel Marie	**2026-04-13**

Identification

Kjeilen, Edel Marie

Name	Date
Voll, Kenneth	**2026-04-13**

Identification

Voll, Kenneth

Signicat

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

Bjørndalsskogen Borettslag (446)

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Bjørndalsskogen Borettslag (446)
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	26 232 233	24 939 380	26 104 000	27 265 000
Andre inntekter	3	242 106	202 898	185 000	219 000
Sum inntekter		**26 474 339**	**25 142 278**	**26 289 000**	**27 484 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	737 873	907 147	902 000	915 000
Dugnad		241 508	287 625	261 000	261 000
Styrehonorar	5	392 316	379 896	362 000	362 000
Andre honorarer	6	-23 598	37 040	32 000	32 000
Arbeidsgiveravgift		202 656	225 781	180 000	205 000
Avskrivninger	7	623 161	1 059 721	648 000	406 000
Andre kostnader fellesanlegg		22 788	0	19 000	23 000
Felles strøm og varme		1 371 822	1 272 991	1 431 000	1 388 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 853 449	4 437 314	4 851 000	5 359 000
Andre driftskostnader	8	2 829 864	2 617 915	2 730 000	2 964 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	381 518	290 450	270 000	381 000
Vedlikehold	10	2 394 653	2 493 039	2 081 000	2 440 000
Rehabilitering	11	18 049 099	6 544 889	21 500 000	1 000 000
Forretningsførsel		327 450	316 416	307 000	343 000
Revisjonshonorar		42 625	29 156	32 000	34 000
Andre konsulenthonorarer		89 410	24 172	65 000	65 000
Kontingent		84 600	84 600	85 000	99 000
Forsikring		1 554 689	1 498 714	1 679 000	1 356 000
Sikringsfond		26 384	25 380	26 000	27 000
Sum driftskostnader		**34 202 269**	**22 532 247**	**37 461 000**	**17 660 000**
Driftsresultat		**-7 727 930**	**2 610 031**	**-11 172 000**	**9 824 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		175 685	289 675	0	0
Andre renteinntekter		61	0	0	0
Andre finansinntekter		163 096	142 842	142 000	0
Sum finansinntekter		**338 842**	**432 516**	**142 000**	**0**
Rentekostnader lån		4 353 872	4 300 902	5 527 000	4 844 000
Andre rentekostnader		0	4 783	0	0
Sum finanskostnader		**4 353 872**	**4 305 685**	**5 527 000**	**4 844 000**
Resultat av finansposter		**-4 015 030**	**-3 873 169**	**-5 385 000**	**-4 844 000**
Resultat		**-11 742 959**	**-1 263 138**	**-16 557 000**	**4 980 000**
Til/fra udekket tap		-11 742 959	-1 263 138	0	0
Sum disponeringer		-11 742 959	-1 263 138	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	57 552 627	57 552 627
Tomt	12, 13	1 743 832	1 743 832
Andre driftsmidler	7	779 389	1 328 949
Sum varige driftsmidler		**60 075 848**	**60 625 408**
Sum anleggsmidler		**60 075 848**	**60 625 408**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 264 088	589 042
Andre fordringer		548 613	740 247
Sum fordringer		**1 812 700**	**1 329 289**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		13 260 683	3 188 294
Skattetrekk		62 932	45 883
Sum bankinnsk. og kontanter		**13 323 615**	**3 234 177**
Sum omløpsmidler		**15 136 315**	**4 563 466**
SUM EIENDELER		**75 212 163**	**65 188 873**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bjørndalsskogen Borettslag (446)
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		28 200	28 200
Sum innskutt egenkapital		**28 200**	**28 200**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-34 084 608	-22 341 648
Sum opptjent egenkapital		**-34 084 608**	**-22 341 648**
SUM EGENKAPITAL	**14**	**-34 056 408**	**-22 313 448**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	97 935 681	75 883 737
Borettsinnskudd	13	8 440 800	8 440 800
Sum langsiktig gjeld		**106 376 481**	**84 324 537**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		163 909	261 963
Leverandørgjeld		1 819 129	1 701 918
Skyldige off. myndigheter		178 039	157 658
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		505 603	539 751
Påløpne renter		26 778	300 814
Annen kortsiktig gjeld		198 633	215 680
Sum kortsiktig gjeld		**2 892 090**	**3 177 785**
SUM GJELD		**109 268 571**	**87 502 322**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**75 212 163**	**65 188 873**

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Bjørn Schjerven Styrets leder	Kenneth Voll Styremedlem	Rune Monsen Styremedlem
Konrad Vike Solomianko Styremedlem	Edel Marie Kjeilen Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og
NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	24 035 412	22 889 028	24 033 000	25 000 000
3804	Utleie garasjeplasser	0	0	4 000	0
3812	Utleie parkeringsplasser	269 633	280 520	177 000	199 000
3816	TV/Internett	1 473 732	1 316 376	1 415 000	1 604 000
3850	Renhold/Boss	453 456	453 456	475 000	462 000
Sum felleskostnader		**26 232 233**	**24 939 380**	**26 104 000**	**27 265 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3810	Utleie Bjørnehiet	117 239	111 654	118 000	117 000
3824	Utleie parkering til skolen	65 008	0	0	67 000
3825	Leieinntekter El-bil	0	60	0	0
3846	Utleie av Grendahuset	36 997	63 679	67 000	35 000
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	5 625	0	0	0
3885	Andre inntekter	17 238	27 505	0	0
Sum andre inntekter		**242 106**	**202 898**	**185 000**	**219 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	516 000	495 000	362 000	362 000
5331	Avsetning styrehonorar	15 342	18 264	0	0
5334	Hjelpekonto styrehonorar	-139 026	-133 368	0	0
Sum styrehonorar		**392 316**	**379 896**	**362 000**	**362 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	18 400	0	0	0
5390	Honorar andre utvalg	0	0	32 000	32 000
5391	Avsetning honorar andre utvalg	-37 040	37 040	0	0
5392	Hjelpekonto andre honorar	-4 958	0	0	0
Sum andre honorar		**-23 598**	**37 040**	**32 000**	**32 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Traktor	Oppvaskmaskin Grendahus	Benker og bord
Anskaffelseskost pr.01.01	11 590	364 372	27 904	22 029
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	27 904	0
Anskaffelseskost pr.31.12	11 590	364 372	0	22 029
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	11 590	364 372	27 904	22 029
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2012	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Minikjøkken UNIK VVS	Sandspreder	Mur	Komfyr i Grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	11 512	30 592	13 717	60 573
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	11 512	30 592	13 717	60 573
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	1 257	5 047
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	11 512	30 592	13 717	60 573
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Gjerde	Lekeapparater 2015	Uteområde ved blokk 6	Møbler Grendahus 2016
Anskaffelseskost pr.01.01	18 720	72 969	255 775	29 924
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 720	72 969	255 775	29 924
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 560	3 648	12 788	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 720	72 969	255 775	29 924
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Varmepumper i Grendahus	Oppgradering lekeplass	Volkswagen Caddy	Rekkverk/port
Anskaffelseskost pr.01.01	37 989	370 306	62 098	135 520
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	37 989	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	0	370 306	62 098	135 520
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 989	370 306	62 098	135 520
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Veibom 3 stk.	Solskjerming styrekontor	Veibom 1 stk.	Varmepumpe verksted (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	31 095	21 478	16 889	22 786
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 095	21 478	16 889	22 786
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	1 809	759
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 095	21 478	16 889	22 786
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2018	2018	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Infrastruktur elbillading	Lekeapparater 2022	Lekeplass område 2	Oppvaskmaskin grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	2 934 294	1 316 406	682 909	0
Årets tilgang	0	0	0	42 998
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	2 934 294	1 316 406	682 909	42 998
Årets av- og nedskr. pr.31.12	195 619	263 281	134 218	2 149
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	2 934 294	965 364	324 993	2 149
Bokført verdi pr.31.12	0	351 041	357 915	40 848
Anskaffelsesår	2020	2022	2023	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	3	5

Dokumentet er elektronisk signert

	Varmepumpe grendahus (2025)
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	30 603
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 603
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 020
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 020
Bokført verdi pr.31.12	29 583
Anskaffelsesår	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	15 370	15 281	10 000	10 000
5901	Gaver ansatte	6 007	1 859	2 000	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	2 439	1 000	1 000
5903	Gaver til beboere	811	0	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	31 420	28 193	20 000	36 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	2 592	4 620	0	2 000
5995	Andre sosiale kostnader	0	1 057	0	0
6300	Kostnader møter/arrangement	3 191	6 771	9 000	9 000
6326	Snømåking og salting	29 888	16 010	16 000	16 000
6335	Containerleie/ -tømming	83 856	90 241	70 000	90 000
6336	HMS	4 338	13 054	8 000	8 000
6346	Radon	212 507	62 995	100 000	100 000
6360	Renhold og matteleie	465 287	484 420	526 000	462 000
6362	Maskiner og utstyr	2 691	1 796	2 000	3 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	8 000	8 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	20 720	6 922	8 000	10 000
6370	Garasjer	98 084	94 678	147 000	107 000
6371	Grendahus/miljøkafe	3 526	55 947	100 000	100 000
6374	Ventilasjon	0	0	7 000	7 000
6375	TV/Internett	1 454 556	1 316 379	1 415 000	1 604 000
6390	Andre driftskostnader	2 903	13 640	15 000	15 000
6391	Diverse serviceavtaler	62 637	59 589	22 000	63 000
6400	Leie maskiner og utstyr	7 228	0	0	0
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	28 390	21 344	15 000	28 000
6630	Egenandel ved skade	94 839	60 000	60 000	100 000
6800	Kontorkostnader	2 039	7 114	11 000	11 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	1 455	1 236	2 000	2 000
6845	Kopiering	26 461	18 888	28 000	28 000
6860	Kursutgifter	7 817	5 516	0	10 000
6900	Telefonutgifter	23 903	18 243	17 000	20 000
6940	Porto	1 650	1 541	1 000	1 000
7000	Drivstoff	7 957	12 785	12 000	12 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	86 193	25 163	25 000	25 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	903	1 943	0	1 000
7740	Øreavrunding	1	-2	0	0
7770	Bankgebyr	931	938	0	0
7779	Andre gebyr	4 054	4 185	0	0
7782	Kostnader bomiljø	35 657	163 129	73 000	73 000
Sum driftskostnader		**2 829 864**	**2 617 915**	**2 730 000**	**2 964 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	0	4 593	0	0
6503	Annet driftsmateriell	13 856	17 285	15 000	18 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	56 464	131 225	47 000	47 000
6506	Porttelefoni	4 069	0	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	1 425	7 770	8 000	8 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	67 775	66 995	0	71 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	17 431	0	150 000	150 000
6553	Abonnement og lisenser	220 499	62 581	40 000	77 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**381 518**	**290 450**	**270 000**	**381 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	141 379	18 405	500 000	500 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	366 152	103 310	75 000	75 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	170 165	61 659	250 000	300 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	1 412 182	1 892 601	1 000 000	1 100 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	3 249	333 606	181 000	365 000
6608	Vedlikehold garasjer	183 755	0	0	50 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	49 998	59 311	75 000	50 000
6614	Vedlikehold maling	0	1 515	0	0
6616	Vedlikehold tak	59 704	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	8 069	22 632	0	0
Sum vedlikehold		**2 394 653**	**2 493 039**	**2 081 000**	**2 440 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

Rørrehabilitering		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6650	Rehabilitering	0	0	21 500 000	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	1 078 600	551 447	0	0
9057	Andre direkte småutgifter	1 315	0	0	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	1 509 788	0	0	0
9081	Gebyr kommune,byggesak,konsesj	43 365	0	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	1 307 807	226 719	0	0
9205	Prisstigning kontrakter	453 808	12 169	0	0
9290	Totalentreprise	13 654 416	5 754 554	0	1 000 000
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**18 049 099**	**6 544 889**	**21 500 000**	**1 000 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	106 376 481	84 324 537
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	59 296 459	59 296 459

Note 14 - Egenkapital

	2025	2024
Sum innskutt egenkapital	28 200	28 200
Sum opptjent egenkapital	- 34 084 608	- 22 341 648
Sum egenkapital	**- 34 056 408**	**- 22 313 448**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2017	58 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 207 433	
Nedbetalt i år	2 134 140	
Lånesaldo 31.12		43 658 427
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2039		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 32 år		
Opprinnelig 2018	50 000 000	
Nedbetalt tidligere	19 908 830	
Nedbetalt i år	813 916	
Lånesaldo 31.12		29 277 254
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2025	25 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		25 000 000
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2049		
Sum langsiktig gjeld		**97 935 681**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	78 453 658

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217445168	102	179 579	18 317 058
	42	173 431	7 284 102
	54	157 751	8 518 554
	4	122 883	491 532
	3	119 623	358 869
	74	113 186	8 375 764
	3	104 191	312 573
	40	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217499403	102	120 425	12 283 350
	42	116 302	4 884 684
	54	105 787	5 712 498
	4	82 405	329 620
	3	80 219	240 657
	74	75 902	5 616 748
	3	69 870	209 610
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217634815	102	102 832	10 488 864
	42	99 311	4 171 062
	54	90 332	4 877 928
	4	70 366	281 464
	3	68 499	205 497
	74	64 813	4 796 162
	3	59 662	178 986

Note 16 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**1 385 681**	**4 282 354**
Periodens resultat	-11 742 959	-1 263 138
Årets avskrivninger	623 161	1 059 721
Årets investeringer	-73 602	-163 672
Opptak lån	25 000 000	0
Avdrag lån	-2 948 056	-2 529 584
Endring i disponible midler	**10 858 544**	**-2 896 673**
Disponible midler 31.12.	**12 244 225**	**1 385 681**

Dokumentet er elektronisk signert

446 - Årsregnsk...

Name	Date
Solomianko, Konrad Vike	**2026-04-10**

Identification

Solomianko, Konrad Vike

Name	Date
Schjerven, Bjørn	**2026-04-13**

Identification

Schjerven, Bjørn

Name	Date
Kjeilen, Edel Marie	**2026-04-10**

Identification

Kjeilen, Edel Marie

Name	Date
Voll, Kenneth	**2026-04-10**

Identification

Voll, Kenneth

Name	Date
Monsen, Rune	**2026-04-13**

Identification

Monsen, Rune

Signicat

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

Bjørndalsskogen Borettslag (447)

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Bjørndalsskogen Borettslag (447)
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	9 705 466	9 525 828	9 723 000	10 001 000
Andre inntekter	3	87 758	573 051	65 000	81 000
Sum inntekter		**9 793 224**	**10 098 879**	**9 788 000**	**10 082 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	311 932	334 551	334 000	373 000
Dugnad		89 067	106 075	95 000	96 000
Styrehonorar	5	144 684	140 104	133 000	133 000
Andre honorarer	6	-8 702	13 660	12 000	12 000
Arbeidsgiveravgift		74 739	83 267	67 000	78 000
Avskrivninger	7	225 102	381 389	235 000	150 000
Felles strøm og varme		42 748	41 373	39 000	41 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 789 925	1 636 456	1 790 000	1 976 000
Andre driftskostnader	8	1 250 935	863 692	866 000	939 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	125 852	86 983	169 000	137 000
Vedlikehold	10	2 106 736	1 429 683	2 649 000	3 135 000
Rehabilitering	11	0	48 632	1 040 000	0
Forretningsførsel		170 763	164 036	155 000	173 000
Revisjonshonorar		12 500	44 469	20 000	19 000
Andre konsulenthonorarer		77 810	1 516	11 000	24 000
Kontingent		31 200	31 200	31 000	36 000
Forsikring		573 360	552 717	621 000	500 000
Sikringsfond		5 310	9 584	11 000	10 000
Sum driftskostnader		**7 023 958**	**5 969 387**	**8 278 000**	**7 832 000**
Driftsresultat		**2 769 266**	**4 129 492**	**1 510 000**	**2 250 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		156 340	413 384	0	0
Andre renteinntekter		0	525	0	0
Andre finansinntekter		60 149	52 679	52 000	0
Sum finansinntekter		**216 489**	**466 588**	**52 000**	**0**
Rentekostnader lån		2 754 602	3 236 301	2 953 000	2 502 000
Andre rentekostnader		0	149	0	0
Sum finanskostnader		**2 754 602**	**3 236 450**	**2 953 000**	**2 502 000**
Resultat av finansposter		**-2 538 113**	**-2 769 862**	**-2 901 000**	**-2 502 000**
Resultat		**231 153**	**1 359 631**	**-1 391 000**	**-252 000**
Til/fra udekket tap		231 153	1 359 631	0	0
Sum disponeringer		231 153	1 359 631	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	22 097 339	22 097 339
Garasjer	12, 13	987 063	987 063
Tomt	12, 13	1 429 522	1 429 522
Andre driftsmidler	7	287 434	485 392
Sum varige driftsmidler		**24 801 358**	**24 999 316**
Sum anleggsmidler		**24 801 358**	**24 999 316**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	7 380
Forskuddsbetalte kostnader		429 176	217 235
Andre fordringer		124 989	71 342
Sum fordringer		**554 165**	**295 958**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 052 833	9 580 618
Sum bankinnsk. og kontanter		**3 052 833**	**9 580 618**
Sum omløpsmidler		**3 606 999**	**9 876 575**
SUM EIENDELER		**28 408 357**	**34 875 891**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		**10 400**	**10 400**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-30 014 331	-30 245 484
Sum opptjent egenkapital		**-30 014 331**	**-30 245 484**
SUM EGENKAPITAL	**14**	**-30 003 931**	**-30 235 084**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	50 393 788	56 817 848
Borettsinnskudd	13	7 271 600	7 271 600
Sum langsiktig gjeld		**57 665 388**	**64 089 448**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		81 318	0
Leverandørgjeld		220 531	336 724
Skyldige off. myndigheter		19 605	18 807
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		139 026	147 028
Påløpne renter		13 779	17 503
Annen kortsiktig gjeld		272 641	501 465
Sum kortsiktig gjeld		**746 900**	**1 021 527**
SUM GJELD		**58 412 288**	**65 110 975**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 408 357**	**34 875 891**

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Bjørn Schjerven Styrets leder	Kenneth Voll Styremedlem	Rune Monsen Styremedlem
Konrad Vike Solomianko Styremedlem	Edel Marie Kjeilen Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og
NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	5 206 656	8 817 336	5 207 000	5 576 000
3812	Utleie parkeringsplasser	100 768	103 584	118 000	163 000
3816	TV/Internett	534 144	485 472	534 000	592 000
3818	Renter og avdrag på lån 2	1 911 216	0	1 911 000	1 812 000
3819	Renter og avdrag på lån 3	972 048	0	972 000	921 000
3820	Renter og avdrag på lån 4	862 272	0	862 000	818 000
3829	Feiingsavgift	30 240	30 240	31 000	31 000
3849	Tilbygg/bod	88 122	89 196	88 000	88 000
Sum felleskostnader		**9 705 466**	**9 525 828**	**9 723 000**	**10 001 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3810	Utleie Bjørnehiet	43 237	41 178	43 000	43 000
3824	Utleie parkering til skolen	22 619	0	0	25 000
3825	Leieinntekter El-bil	0	22	0	0
3846	Utleie av Grendahuset	13 644	23 484	22 000	13 000
3885	Andre inntekter	8 258	508 367	0	0
Sum andre inntekter		**87 758**	**573 051**	**65 000**	**81 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	0	0	133 000	133 000
5331	Avsetning styrehonorar	5 658	6 736	0	0
5334	Hjelpekonto styrehonorar	139 026	133 368	0	0
Sum styrehonorar		**144 684**	**140 104**	**133 000**	**133 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5390	Honorar andre utvalg	0	0	12 000	12 000
5391	Avsetning honorar andre utvalg	-13 660	13 660	0	0
5392	Hjelpekonto andre honorar	4 958	0	0	0
Sum andre honorar		**-8 702**	**13 660**	**12 000**	**12 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Traktor	Oppvaskmaskin Grendahus	Benker og bord
Anskaffelseskost pr.01.01	4 275	134 378	10 289	8 124
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	10 289	0
Anskaffelseskost pr.31.12	4 275	134 378	0	8 124
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 275	134 378	10 289	8 124
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2012	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Minikjøkken UNIK VVS	Sandspreder	Mur	Komfyr i Grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	4 245	11 282	5 058	22 339
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	4 245	11 282	5 058	22 339
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	463	1 861
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 245	11 282	5 058	22 339
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Gjerde	Lekeapparater 2015	Møbler Grendahus 2016	Varmepumper i Grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	6 904	26 910	11 035	14 010
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	14 010
Anskaffelseskost pr.31.12	6 904	26 910	11 035	0
Årets av- og nedskr. pr.31.12	575	1 345	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 904	26 910	11 035	14 010
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Oppgradering lekeplass	Volkswagen Caddy	Rekkverk/port	Veibom 3 stk.
Anskaffelseskost pr.01.01	136 566	22 901	49 979	11 468
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	136 566	22 901	49 979	11 468
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	136 566	22 901	49 979	11 468
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Solskjerming styrekontor	Veibom 1 stk.	Varmepumpe verksted (2020)	Infrastruktur elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01	7 921	6 228	8 403	1 082 152
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	7 921	6 228	8 403	1 082 152
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	667	280	72 143
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	7 921	6 228	8 403	1 082 152
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2018	2018	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeapparater 2022	Lekeplass område 2	Oppvaskmaskin grendahus	Varmepumpe grendahus (2025)
Anskaffelseskost pr.01.01	485 483	251 853	0	0
Årets tilgang	0	0	15 857	11 286
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	485 483	251 853	15 857	11 286
Årets av- og nedskr. pr.31.12	97 096	49 498	792	376
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	356 020	119 855	792	376
Bokført verdi pr.31.12	129 462	131 997	15 064	10 910
Anskaffelsesår	2022	2023	2025	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	2	3	5	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	5 668	5 636	4 000	4 000
5901	Gaver ansatte	2 216	686	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	900	0	0
5903	Gaver til beboere	299	0	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	11 588	10 398	7 000	13 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	956	1 704	0	0
5995	Andre sosiale kostnader	0	390	0	0
6300	Kostnader møter/arrangement	1 177	2 497	4 000	4 000
6326	Snømåking og salting	11 022	5 904	7 000	6 000
6335	Containerleie/ -tømming	30 926	33 280	28 000	33 000
6336	HMS	1 600	4 814	2 000	3 000
6346	Radon	468 768	93 093	0	0
6360	Renhold og matteleie	2 792	4 965	10 000	10 000
6362	Maskiner og utstyr	993	662	1 000	1 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	4 000	4 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	7 641	2 553	7 000	7 000
6370	Garasjer	22 984	24 302	82 000	82 000
6371	Grendahus/miljøkafe	1 300	20 633	45 000	37 000
6375	TV/Internett	536 432	485 473	522 000	592 000
6390	Andre driftskostnader	1 071	5 031	5 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	23 100	35 044	16 000	23 000
6400	Leie maskiner og utstyr	2 666	0	4 000	0
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	10 470	7 871	6 000	10 000
6630	Egenandel ved skade	33 161	10 000	40 000	40 000
6632	Kostnader forsikringsskader	0	8 629	0	0
6800	Kontorkostnader	752	2 624	4 000	4 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	537	456	0	0
6845	Kopiering	9 759	6 966	11 000	10 000
6860	Kursutgifter	2 883	2 034	0	3 000
6900	Telefonutgifter	8 815	6 728	16 000	7 000
6940	Porto	675	299	0	0
7000	Drivstoff	2 934	4 715	4 000	4 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	31 787	9 280	10 000	10 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	333	717	0	0
7740	Øreavrunding	-3	0	0	0
7770	Bankgebyr	344	343	0	0
7779	Andre gebyr	2 141	4 906	0	0
7782	Kostnader bomiljø	13 150	60 161	27 000	27 000
Sum driftskostnader		**1 250 935**	**863 692**	**866 000**	**939 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	0	1 694	0	0
6503	Annet driftsmateriell	4 895	5 206	11 000	8 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	7 690	28 675	5 000	17 000
6510	Verktøy og redskap	525	2 866	3 000	3 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	24 995	24 707	0	26 000
6540	Inventar	0	0	1 000	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	6 429	756	131 000	55 000
6553	Abonnement og lisenser	81 319	23 080	18 000	28 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**125 852**	**86 983**	**169 000**	**137 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	1 814 904	683 400	2 280 000	2 330 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	47 821	70 334	0	40 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	49 468	19 200	0	100 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	149 524	656 191	369 000	500 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	709	0	0	135 000
6608	Vedlikehold garasjer	44 310	0	0	30 000
6614	Vedlikehold maling	0	559	0	0
Sum vedlikehold		**2 106 736**	**1 429 683**	**2 649 000**	**3 135 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6641	Rehabilitering prosjekt 1	0	48 632	1 040 000	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**0**	**48 632**	**1 040 000**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	57 665 388	64 089 448
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	24 513 924	24 513 924

Note 14 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	10 400	10 400
Udekket tap	- 30 014 331	- 30 245 484
Sum egenkapital	**- 30 003 931**	**- 30 235 084**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	15 779 386	
Nedbetalt tidligere	707 621	
Nedbetalt i år	1 994 080	
Lånesaldo 31.12		13 077 685
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	13 364 000	
Nedbetalt tidligere	762 852	
Nedbetalt i år	995 682	
Lånesaldo 31.12		11 605 466
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2050		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,99%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	30 592 913	
Nedbetalt tidligere	1 447 978	
Nedbetalt i år	3 434 298	
Lånesaldo 31.12		25 710 637
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2050		
Sum langsiktig gjeld		**50 393 788**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 595 622

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512132	28	467 060	13 077 685
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512140	18	644 748	11 605 466
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217512124	58	443 287	25 710 637

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**8 855 048**	**8 129 340**
Periodens resultat	231 153	1 359 631
Årets avskrivninger	225 102	381 389
Årets investeringer	-27 144	-60 361
Avdrag lån	-6 424 060	-954 950
Endring i disponible midler	**-5 994 950**	**725 708**
Disponible midler 31.12.	**2 860 098**	**8 855 048**

Dokumentet er elektronisk signert

447 - Årsregnsk...

Name	Date
Schjerven, Bjørn	**2026-04-13**

Identification

Schjerven, Bjørn

Name	Date
Solomianko, Konrad Vike	**2026-04-10**

Identification

Solomianko, Konrad Vike

Name	Date
Voll, Kenneth	**2026-04-10**

Identification

Voll, Kenneth

Name	Date
Monsen, Rune	**2026-04-13**

Identification

Monsen, Rune

Name	Date
Kjeilen, Edel Marie	**2026-04-10**

Identification

Kjeilen, Edel Marie

Signicat

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

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

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

Til generalforsamlingen i Bjørndalsskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørndalsskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

Penneo Dokumentnøkkel: RKA87-IK08O-P07PR-VR4QD-82J67-2IRZP

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RKA87-IK08O-P07PR-VR4QD-82J67-2IRZP

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-14 12:48:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RKA87-IK08O-P07PR-VR4QD-82J67-2IRZP

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Bjørndalsskogen 127

Nabolaget Bjørndalsskogen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Bjørndalsskogen Linje 4, 23, 24, 49	6 min 0.5 km
Bergen Flesland	13 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 10.4 km

Skoler

Bjørndalsskogen skole (1-7 kl.) 318 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 382 elever, 35 klasser	7 min 3.5 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	11 min 6.2 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	9 min 4.9 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	11 min 6.3 km

Ladepunkt for el-bil

Hetlevikstraumen borettslag	21 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

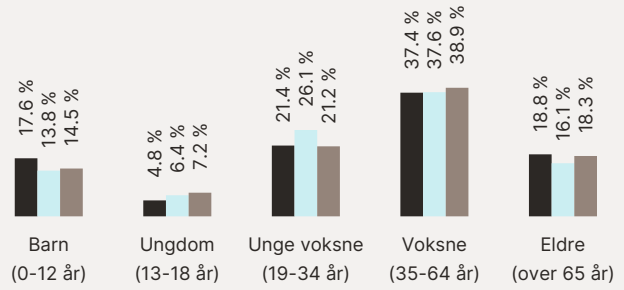
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sæterdal barnehage (0-5 år) 28 barn	5 min 0.4 km
Espira Eventyrskogen barnehage (1-5... 79 barn	16 min 1.3 km
Bjørgedalen barnehage (1-5 år) 64 barn	22 min 2 km

Dagligvare

Rema 1000 Kjerreidviken PostNord	11 min 1 km
Kiwi Bjørgeveien PostNord	12 min 1 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

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

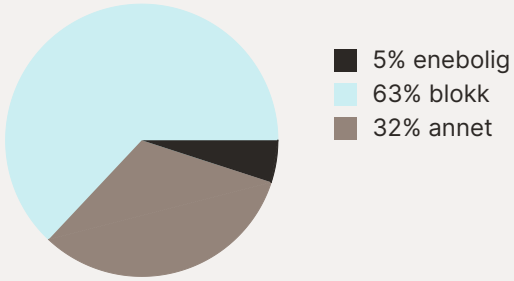
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

Sport

Bjørndalsskogen "binge" Ballspill	1 min 0.1 km
Bjørndalsskogen skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.6 km
MOVA Bjørge	12 min
SATS Vestkanten	6 min

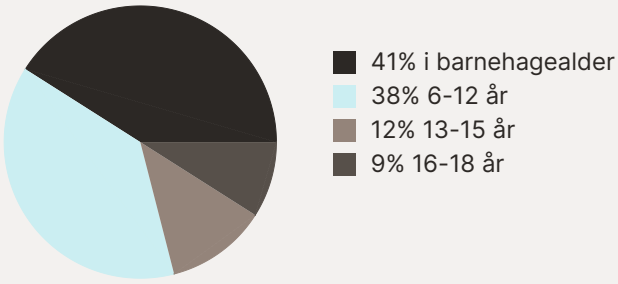
Boligmasse



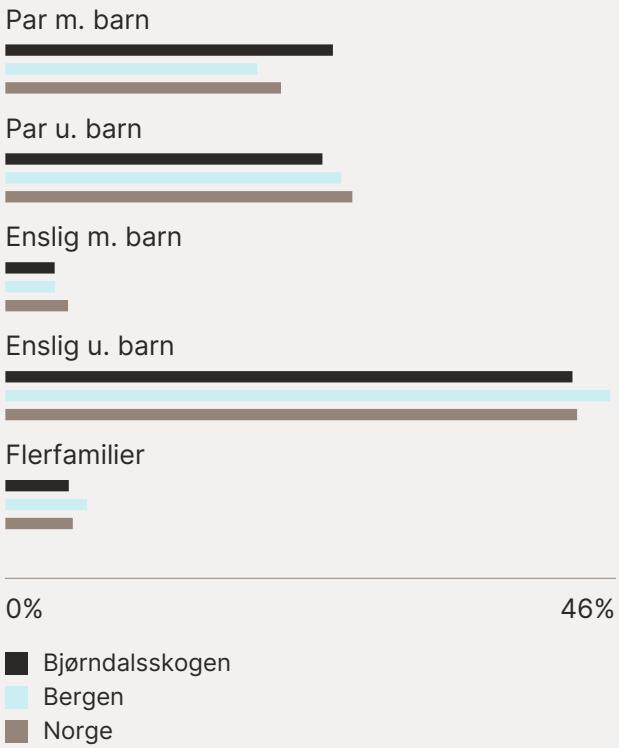
Varer/Tjenester

Vestkanten Storsenter	6 min
Boots apotek Loddefjord	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



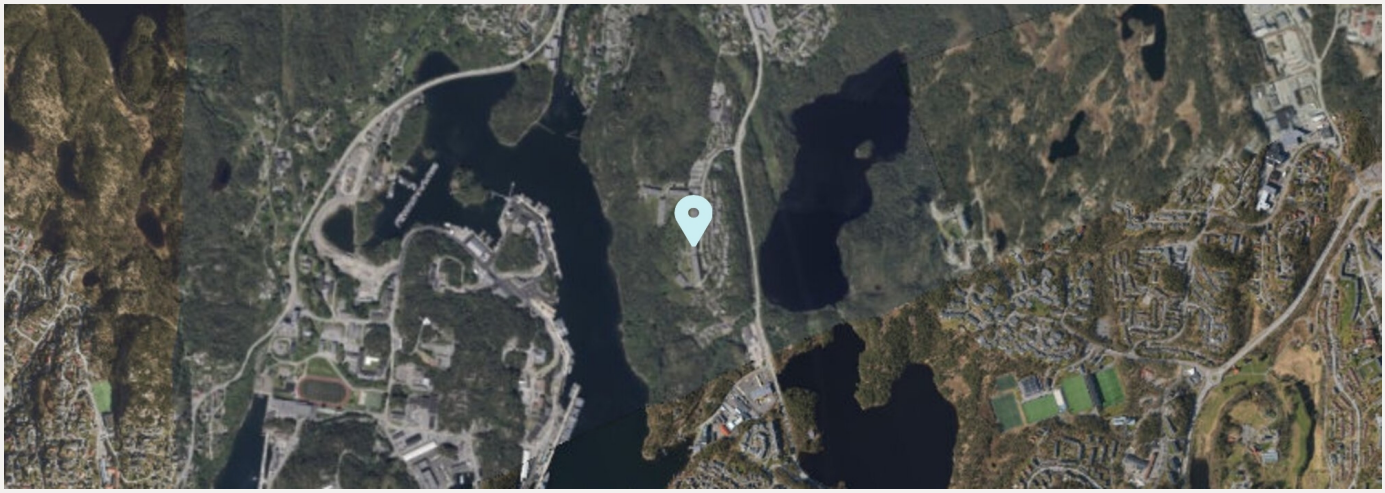
Familiesammensetning

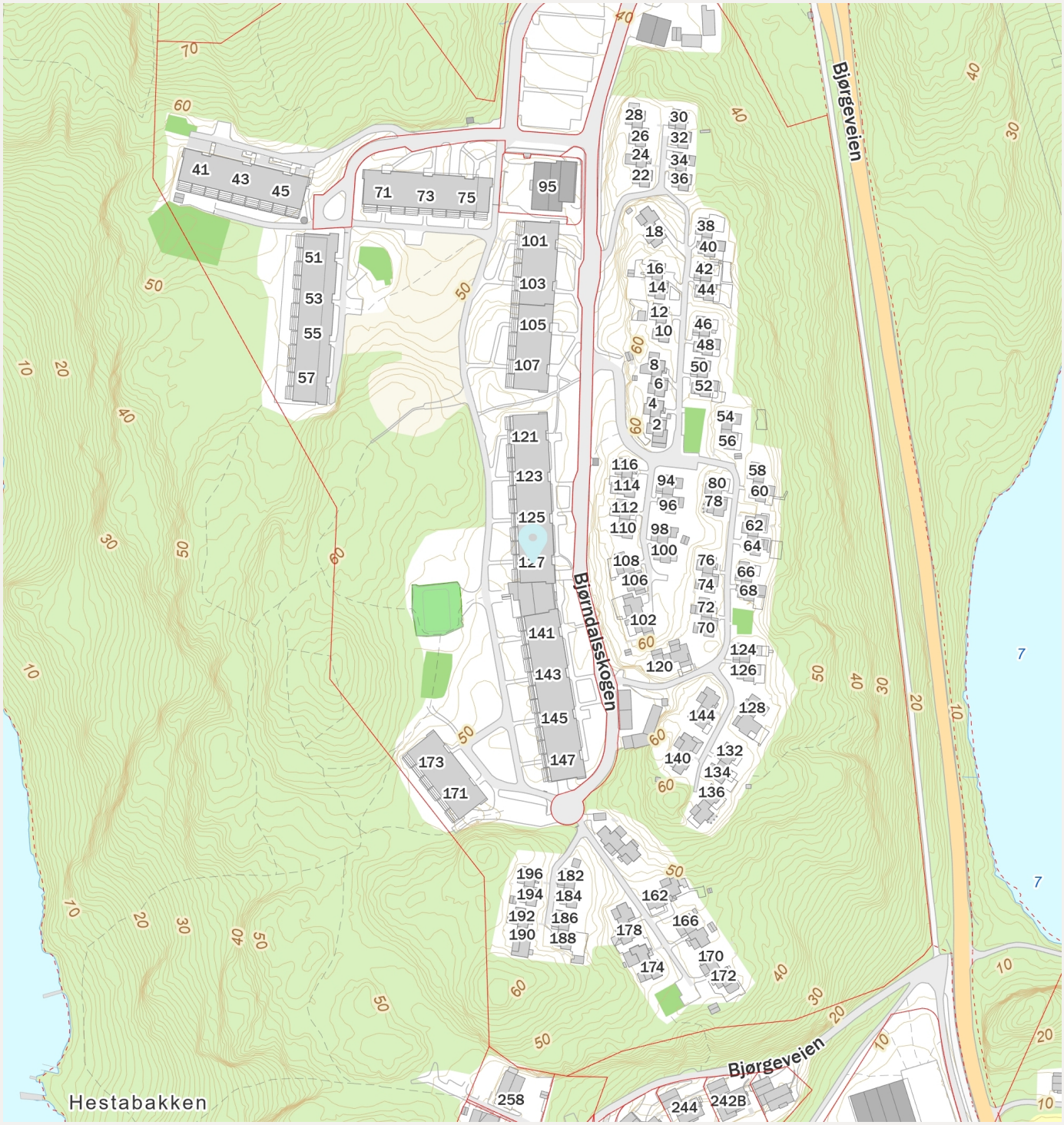


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	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





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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 122/337/0/0
Utlistet 13. mai 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
260263990	Grunneiendom	0	Ja	128 851,1 m²	Sikker	-	Ja
260263774	Grunneiendom	0	Nei	7 507,9 m²	Sikker	-	Ja
260263694	Grunneiendom	0	Nei	2 724,9 m²	Sikker	-	Ja
260264123	Grunneiendom	0	Nei	2 638,2 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 over grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		41,6 %
19520000	34	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2019	200704196	17,3 %
3400000	30	LAKSEVÅG. BJØRNDAL FELTENE D8/D9	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.01.1975		11,6 %
3510000	30	LAKSEVÅG. SÆTERDAL-STORDAL, BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.10.1976		7,8 %
3400000	30	LAKSEVÅG. BJØRNDAL FELTENE D8/D9	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.01.1975		6,9 %
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		5,7 %
4730000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, SÆTERDAL - STORDAL OMRÅDE D 11	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.1977		5,0 %
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		1,9 %
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		1,9 %
3370000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 122, FELT DI I PLANOMRÅDET BJØRNDALSTRÆ - ÅSHEIM	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.01.1974		0,3 %
19520000	34	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122, RV 557 UNDERGANG BJØRGEVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.09.2019	200704196	< 0,1 % (2638,2 m²)
4630200	30	LAKSEVÅG/FYLLINGSDALEN. GNR 122 BNR 590, BJØRGE, KJERREIDVIKEN, FORRETNINGSOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2005	200312988	< 0,1 % (2638,2 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19520000	3040 - Friområde	13,9 %
19520000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	2,2 %
19520000	2017 - Sykkelveg, -felt	0,9 %
19520000	2012 - Gate med fortau	0,3 %
19520000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (6,0 m²)
4630200	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (1,4 m²)

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
19520000	91 - Anlegg- og riggomr.	13,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3370402	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 17 OG 23, STORDAL - BJØRGEVEIEN	199806993	26.03.1999
4630001	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 586-589, STORDALEN, TJÆREVIKEN	200209749	02.12.2002
3370002	31	LAKSEVÅG. GNR 122, SÆTERDAL/STORDAL		18.03.1974
3370004	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 12, BJØRNDALSSKOGEN SKOLE	200111246	19.03.2002
3370004	31	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 12, BJØRNDALSSKOGEN SKOLE	200111246	19.03.2002

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	79,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	21,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	2,1 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpSikringSone	H190_1	M1 Haakonsvern og Knappen	51,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_13	Haakonsvern skytefelt - gul sone	57,1 %
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	33,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	4,7 %
65270000	KpStøySone	H210_10	Haakonsvern skytefelt - rød sone	1,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
66480000	35	FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 22 BNR 6 MFL., BJØRGEVEIEN	3	202220593
4630000	30	FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. TJÆREVIKEN	3	-
15680000	30	LAKSEVÅG. GNR 122, 124, 125 OG 126, BJØRNDALSPOLLEN/HAAKONSVERN	3	200506590

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 13. mai 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.

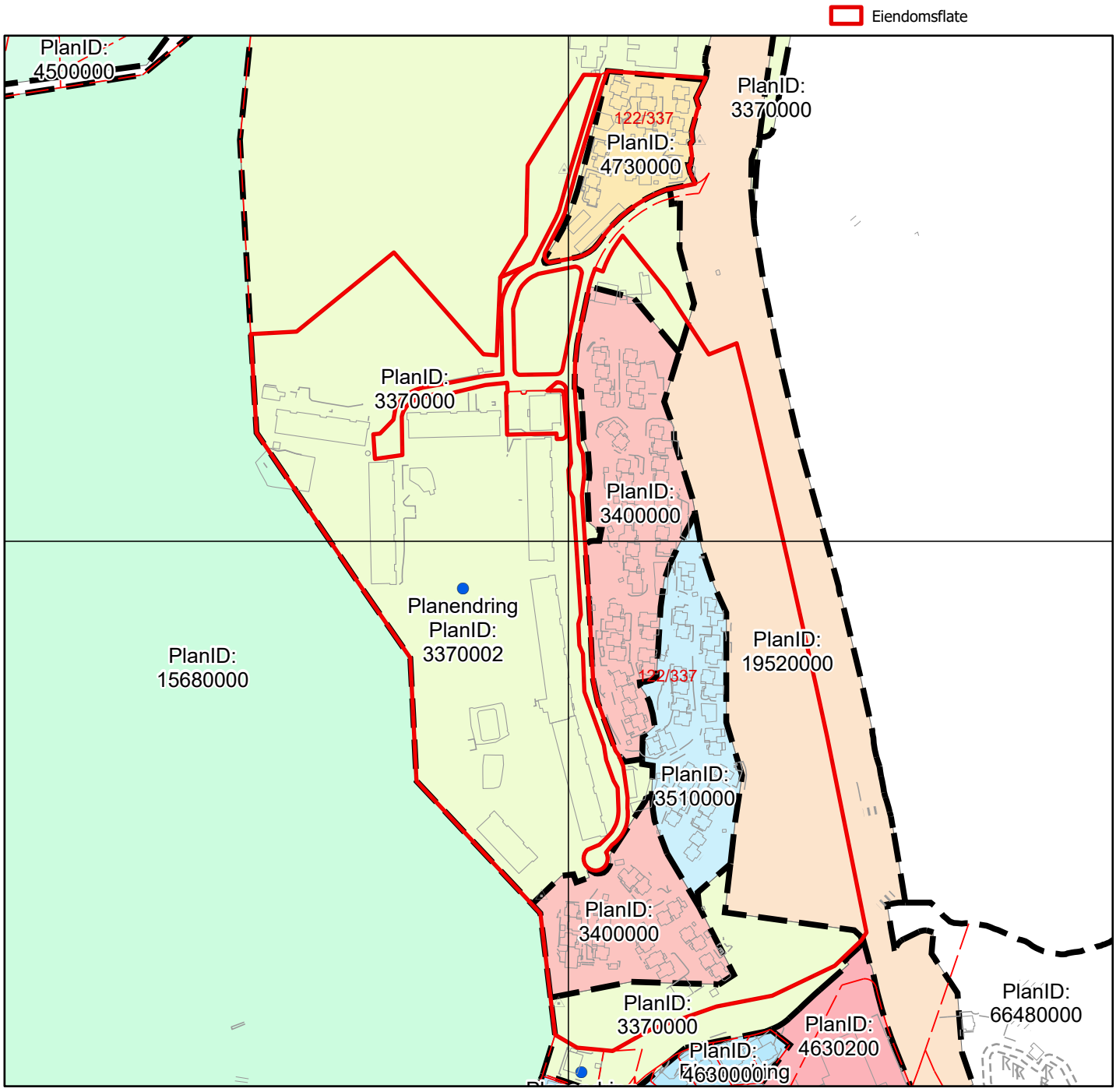
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337
Dato: 13.05.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 127 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 3370000



Reguleringsplan på grunnen

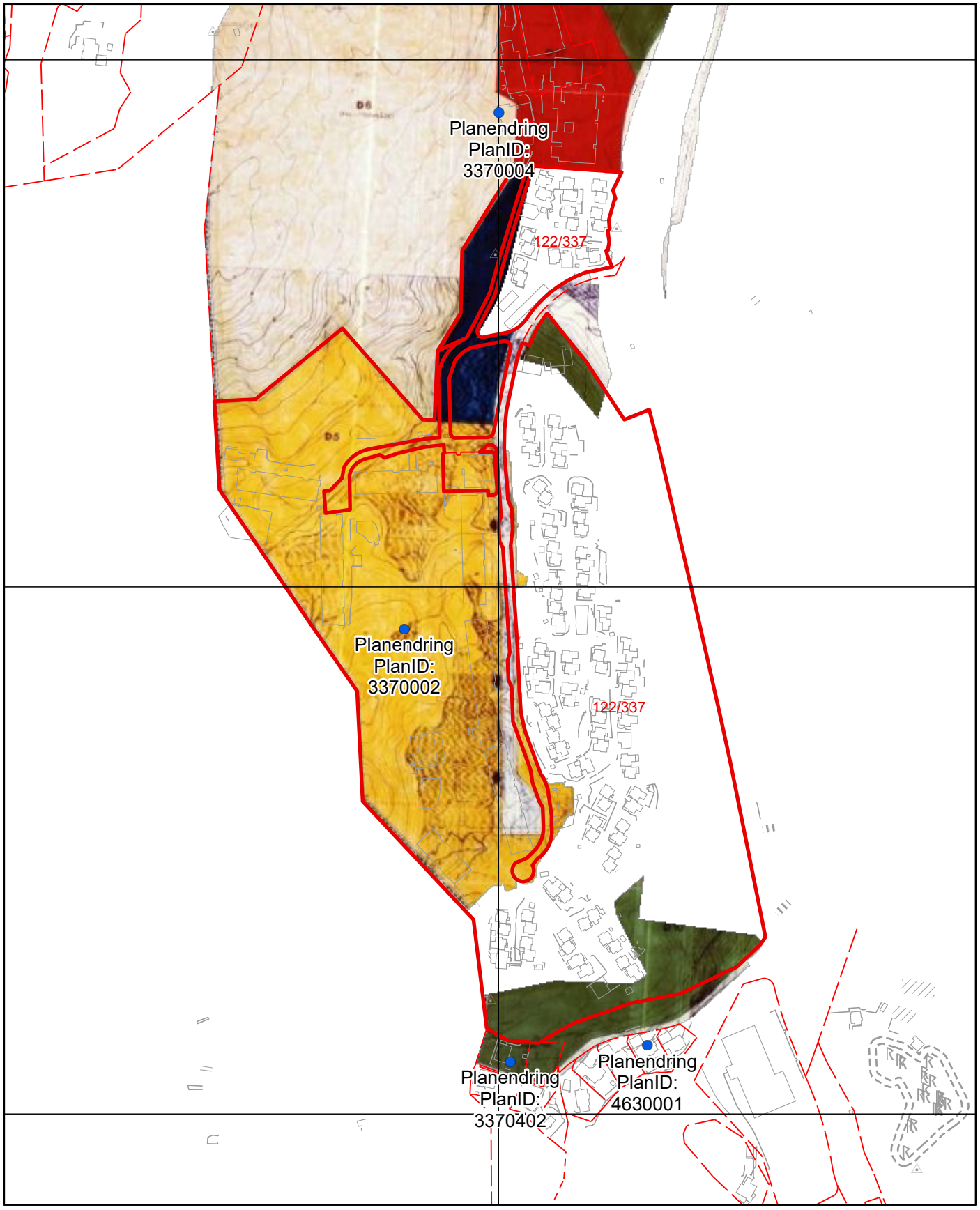
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 122/337
Dato: 13.05.2026 Adresse: Bjørndalsskogen 127 m.fl.

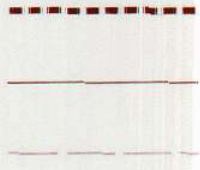
PlanID(er): 3370000

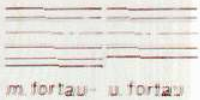
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate















NORD

Bilag B.5

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

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER | DATO | SIGN.

REGULERINGSPLAN FOR

SÆTERDAL - STORDAL i LAKSEVÅG KOMMUNE

TEGN. 10.8.71
MÅL 1:1000
TEGNING NR. 102 REV.

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

Arealplan-ID:3370002
Navn:LAKSEVÅG. GNR 122, SÆTERDAL/STORDAL

R. 4. 337.00.02

Arkiv 504.3
LM/sb

255

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
- 1974
Arkiv 504.3

FOTOGRAFERT
17 SEPT. 1986
MIKRO

Til bygningsrådet

Laksevåg: Del av gnr. 22, Sæterdal.
Bebyggelsesplan for felt D5 og D7.
Endring av vegbredde for veg nr. 1 fra kryss med veg nr. 2 til snuplass, samt endret avkjørsel til blokkene 3 og 4.

Bilag 1: Søknad fra Halfdan B. Griegs arkitektskontor datert 24. september 1973.
" 2: Bebyggelsesplan M= 1:500

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

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

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

Bergen, 4. februar 1974.

REGULERINGSAVDELINGEN

Vedtatt 18/3 74
S13

BYPLANDIREKTØREN

Olav Nesse
planleggingssjef

Leif Møklebust

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

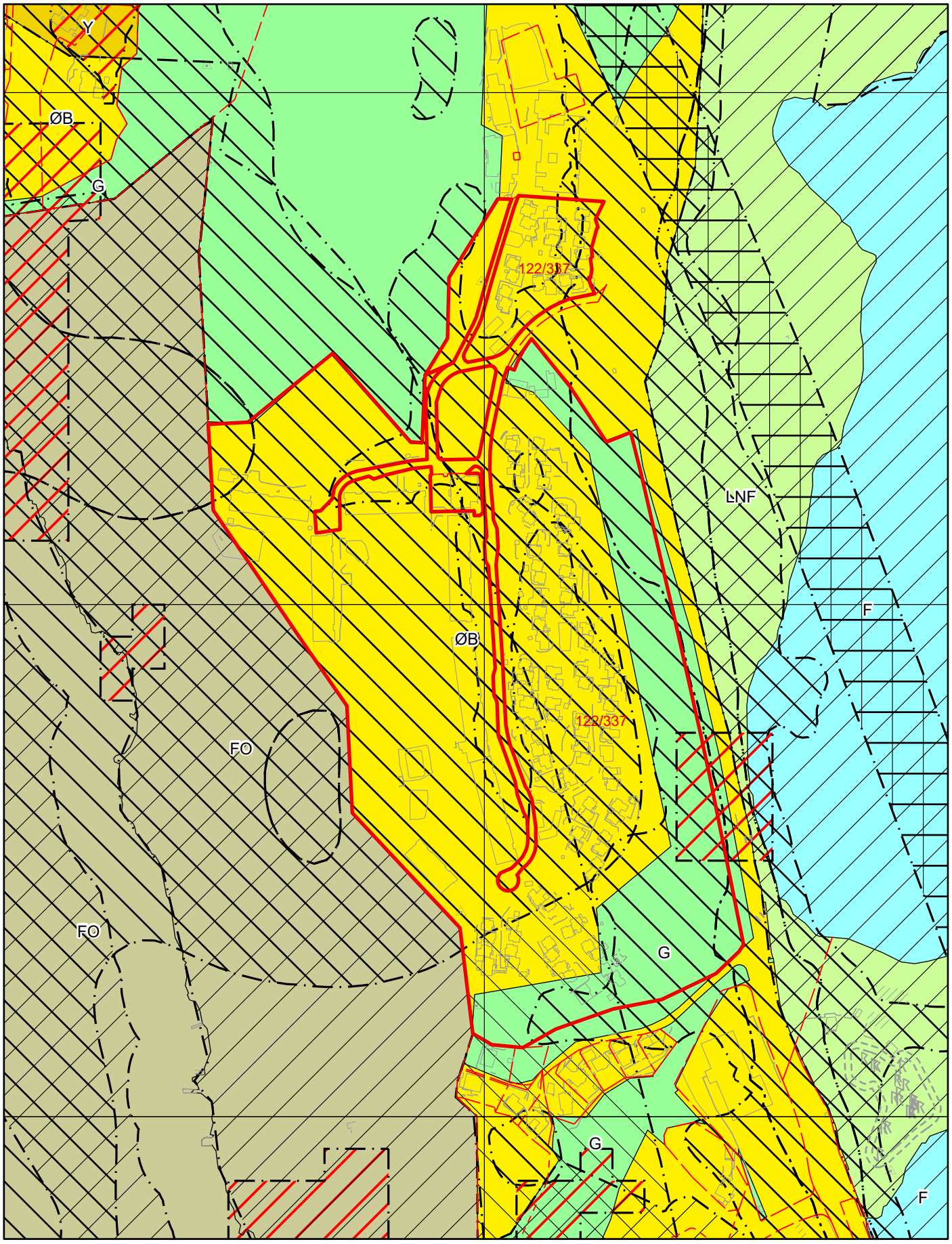
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 13.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 122/337
Adresse: Bjørndalsskogen 127 m.fl.

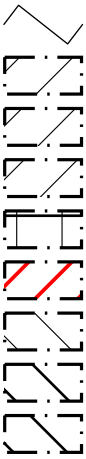
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn landskap

Angitthensyn naturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Forsvaret

LNF

Friluftsområder

PROTOKOLL

Bjørndalsskogen borettslag

Ordinær generalforsamling — 22. april 2026

Dato	22.04.2026
Sted	GrendaHuset, Bjørndalsskogen borettslag — og videomøte
Fremmøte	52 av 391 andeler representert (27 fysisk, 24 digitalt, 1 ved fullmakt)
Møteleder	Kristoffer G Skappel
Medunderskriver	Sverre Solheim

Sak 1. Konstituering

> **Vedtak:** "Kristoffer G Skappel velges som møteleder. Sverre Solheim signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Vedtatt enstemmig

Sak 2. Styrets årsrapport

Forslagsstiller: *Styret*

> **Vedtak:** "Styrets rapport angående foregående år godkjennes."

For: 48 · Mot: 0 · Blanke: 2 · Totalt: 48 **Vedtatt**

Sak 3. Regnskap

Forslagsstiller: *Styret*

Inntekter 36,3 mill (budsjett 36,1). Utgifter 41,2 mill (budsjett 45,7). Resultat −11,5 mill (budsjett −17,9). På konto 31.12: 16,4 mill (i fjor 12,8).

> **Vedtak:** "Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

For: 48 · Mot: 0 · Blanke: 2 · Totalt: 48 **Vedtatt**

Sak 4. Testperiode med dele- og/eller leiebilsordning i borettslaget

Forslagsstiller: *Cecilie Høisæter, Bjørndalsskogen 71*

Oppfølging av tidligere vedtak om å prøve ut dele-/leiebilordning i borettslaget, basert på interesse vist i beboerundersøkelse.

> **Vedtak:** Generalforsamlingen gir styret i oppgave å iverksette en prøveordning ved å innhente tilbud fra aktuelle dele- og leiebilaktører og teste ut en eller flere slike ordninger i borettslaget. Styret skal gjennomføre en evaluering av prøveordningen etter ca 1 års drift. Styret legger frem evalueringen for generalforsamling med forslag til vedtak etter prøveperioden.

For: 28 · Mot: 18 · Blanke: 4 · Totalt: 46 **Vedtatt**

Sak 5. Evaluering og anbefaling til fremtidig organisering av vaktmestertjenesten

Forslagsstiller: *Styret*

Svar på sak 4 fra GF 2025. Styret har evaluert dagens ordning, innhentet markedsinformasjon og vurdert fremtidig organisering.

> **Vedtak:** Generalforsamlingen vedtar å videreføre dagens organisering av vaktmestertjenesten med en hybrid driftsmodell med en ansatt byggdrifter/vaktmester underlagt styret for daglig drift, oppfølging av vedlikehold og beboerkontakt, kombinert med innkjøp av spesialiserte og sertifiseringspliktige tjenester.

For: 44 · Mot: 3 · Blanke: 3 · Totalt: 47 **Vedtatt**

Sak 6A. Forslag om å utsette sak 6B

Forslagsstiller: *Bjørn Andersen*

Begrunnet forslag om å utsette behandlingen av vedlikeholdstillegg (sak 6B) grunnet manglende dokumentasjon av kostnadsgrunnlag, uklar ikrafttredelse, uklare rammer for styrets fullmakter og håndtering av eksisterende utvidelser.

> **Vedtak:** Generalforsamlingen finner at saksutredningen knyttet til forslag om innføring av månedlig vedlikeholdstillegg for boliger med godkjente utvidelser ikke gir et tilstrekkelig og forutsigbart beslutningsgrunnlag for å fatte endelig vedtak. Behandlingen av saken utsettes. Generalforsamlingen ber styret utarbeide en supplert saksutredning og legge frem et revidert forslag for ny behandling i generalforsamling.

For: 22 · Mot: 20 · Blanke: 8 · Totalt: 42 **Vedtatt**

Sak 6B. Forslag til innføring av månedlig vedlikeholdstillegg for boligutvidelser

Forslagsstiller: *Styret*

Oppfølging av tidligere vedtak om beregningsmodell for felleskostnader ved økt areal i tvillinghusene (område 2, 3 og 4). Forslaget innebærer vedtektsendring og krever kvalifisert flertall (2/3).

Forslaget utsettes i henhold til vedtak i sak 6A.

Sak 7. Styrets forslag til generalforsamlingen om nytt revidert kapittel 5 i vedtektene – Vedlikehold

Forslagsstiller: *Styret*

Styret trakk sitt forslag til vedtak i forkant av generalforsamlingen. Det ble ikke fremmet noe nytt vedtaksforslag.

Sak 8. Søknad om trapp fra altan til terrasse, hus 14

Forslagsstiller: *Ketan P. Jadhav, Bjørndalsskogen 14*

Søknad om installasjon av dør og trapp fra balkong i 1. etasje til bakhage/terrasse.

> **Vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner andelseiers søknad om oppføring av trapp fra balkong. Godkjenningen gis under følgende forutsetninger: 1. Andelseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og innhenter eventuelle nødvendige samtykker/uttalelser fra naboer. 2. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal andelseier sørge for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunen før arbeidene igangsettes. 3. Tiltaket innebærer fasadeendring og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett. 4. Andelseier har fullt vedlikeholdsansvar for trappen og tilhørende terrasseareal nedenfor. 5. Dokumentasjon skal oversendes borettslaget etter utført tiltak fra foretak med ansvarsrett og ev. kommunen.

For: 35 · Mot: 10 · Blanke: 5 · Totalt: 45 **Vedtatt**

Sak 9. Søknad om bytte fra vindu til dør, hus 34

Forslagsstiller: *Anice Fossåskaret og Kjetil Fossåskaret, Bjørndalsskogen 34*

Søknad om å bytte ett vindu i 1. etasje til altandør fra kjellerstue.

> **Vedtak:** Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om å bytte fra vindu til dør iht. søknad. Godkjenningen gis under følgende forutsetninger: 1. Andelseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og innhenter eventuelle nødvendige samtykker/uttalelser fra naboer. 2. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal andelseier sørge for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunen før arbeidene igangsettes. 3. Tiltaket innebærer fasadeendring og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett. 4. Dokumentasjon skal oversendes borettslaget etter utført tiltak.

For: 47 · Mot: 0 · Blanke: 3 · Totalt: 47 **Vedtatt**

Sak 10. Omsøking av tidligere vedtak for hus 58

Forslagsstiller: *Sondre Berg og Malin Knutsen, Bjørndalsskogen 58*

Viser til sak 5 fra GF 2025. Ønsker å omsøke tiltaket til å omfatte samme dimensjoner/utforming som sak 6 fra samme GF.

> **Vedtak:** Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier om endring av mål mot opprinnelig godkjent tiltak på generalforsamling i 2025. Godkjenningen gis under følgende forutsetninger: 1. Andelseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og innhenter eventuelle nødvendige samtykker/uttalelser fra naboer. 2. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal andelseier sørge for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunen før arbeidene igangsettes. 3. Tiltaket innebærer fasadeendring og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett. 4. Dokumentasjon skal oversendes borettslaget etter utført tiltak.

For: 44 · Mot: 2 · Blanke: 4 · Totalt: 46 **Vedtatt**

Sak 11. Søknad om å bygge bod, hus 80

Forslagsstiller: *Eirik Birkeland, Bjørndalsskogen 80*

Søknad om oppføring av bod som tilbygg til eksisterende bolig, i materialer/farger som harmonerer med bebyggelsen.

> **Vedtak:** Generalforsamling godkjenner søknad fra andelseier til oppføring av bod/tilbygg. Godkjenningen gis under følgende forutsetninger: 1. Andelseier sikrer at tiltaket tilpasses slik at det er rømningsvei forbi bod og at boden ikke er til hinder for plassering av stillas og gjennomføring av vedlikehold av fasaden. 2. Andelseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og innhenter eventuelle nødvendige samtykker/uttalelser fra naboer. 3. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal andelseier sørge for å innhente nødvendig tillatelse fra kommunen før arbeidene igangsettes. 4. Tiltaket innebærer fasadeendring og skal prosjekteres og utføres av foretak med nødvendig ansvarsrett. 5. Dokumentasjon skal oversendes borettslaget etter utført tiltak.

For: 43 · Mot: 2 · Blanke: 5 · Totalt: 45 **Vedtatt**

Sak 12. Valg av valgkomité

Forslagsstiller: *Styret*

> **Vedtak:** "Ruben Matre og Jørgen Johan Garman velges til valgkomite. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne en person til som deltaker i valgkomité slik at de blir opp til 3 stk."

For: 45 · Mot: 1 · Blanke: 4 · Totalt: 46 **Vedtatt**

Sak 13. Valg av miljøutvalget

Forslagsstiller: *Styret*

> **Vedtak:** "Edel Marie Kjeilen, Hilde M Pettersen Ask, Reidunn Sandal velges til miljøutvalg. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne flere personer som deltakere i miljøutvalget."

For: 45 · Mot: 1 · Blanke: 4 · Totalt: 46 **Vedtatt**

Sak 14. Honorar til valgkomiteen

Forslagsstiller: *Styret*

Styret foreslår økning i tråd med frontfagets ramme (ca. 4 %).

> **Vedtak:** Medlem i valgkomiteen får kr 2015,- pr medlem pr møte for perioden 2025-2026.
>
> ~~**Fjorårets sum:** Medlem i valgkomiteen får kr 1930,- pr medlem pr møte for perioden 2025-2026.~~

For: 38 · Fjorårets sum: 7 · Blanke: 5 · Totalt: 45 **Vedtatt**

Sak 15. Honorar til miljøutvalget

Forslagsstiller: *Styret*

Styret viderefører honorarmodellen og foreslår økning i tråd med frontfagets ramme (ca. 4 %).

> **Vedtak:** Miljøutvalget får NOK 1460,- pr arrangement pr deltakende medlem og arrangements leder settes til kr 1720,- i perioden 2025-2026
>
> ~~**Fjorårets sum:** Miljøutvalget får NOK 1400,- pr arrangement pr deltakende medlem og arrangements leder settes til kr 1650,- i perioden 2025-2026~~

For: 39 · Fjorårets sum: 6 · Blanke: 5 · Totalt: 45 **Vedtatt**

Sak 16. Honorar til styret

Forslagsstiller: *Valgkomiteen*

Valgkomiteen foreslår økning på 21 000,- i tråd med prognosene for årets lønnsvekst (frontfagets ramme ca. 4 %).

> **Vedtak:** Valgkomiteens forslag: Generalforsamlingen vedtar NOK 537 000,- som honorar til styret for perioden 2025-2026.
>
> ~~**Fjorårets sum:** Valgkomiteens forslag: Generalforsamlingen vedtar NOK 516 000,- som honorar til styret for perioden 2025-2026.~~

For: 37 · Fjorårets sum: 7 · Blanke: 6 · Totalt: 44 **Vedtatt**

Sak 17. Valg av styre

Forslagsstiller: *Valgkomiteen*

I år var 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer på valg. Styreleder og 2 styremedlemmer ble valgt på GF 2025 for 2 år og sitter til GF 2027.

Totalt antall stemmer: 40 per posisjon

Styret etter valget

Rolle	Navn	Valgt	Valgperiode
Styreleder	**Bjørn Schjerven**	GF 2025	2025–2027 (2 år)
Styremedlem	**Konrad Vike Solomianko**	GF 2025	2025–2027 (2 år)
Styremedlem	**Rune Monsen**	GF 2025	2025–2027 (2 år)
Styremedlem	**Edel Marie Kjeilen**	GF 2026	2026–2028 (2 år)
Styremedlem	**Tony Røskeland**	GF 2026	2026–2028 (2 år)
Varamedlem	**Morten Georg Isaksen**	GF 2026	2026–2027 (1 år)
Varamedlem	**Kenneth Voll**	GF 2026	2026–2027 (1 år)

Signaturer

Møteleder
Kristoffer G Skappel

eSign

Medunderskriver
Sverre Solheim

eSign

Protokollen signeres i tråd med borettslagsloven § 7-9.

Ordinær generalforsamling 22.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Solheim, Sverre	**2026-04-23**	**Skappel, Kristoffer G**	**2026-04-23**

Identifikasjon

bankID Solheim, Sverre

Identifikasjon

bankID Skappel, Kristoffer G

styret.com

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

Vedtekter

Godkjent på ektraordinær generalforsamling 23.08.2005
Endring/ tilførsel ekstraordinær generalforsamling 26.10.2010 § 5-11. Punkt 11.
Endring / styres Ordinær generalforsamling 14.04. 2011.§ 8 Styret og dets vedtak. 8-1. Styret (3) Jfr. borettslagsloven § 8-2 (1.
Endring ekstraordinær generalforsamling 22.09.2016, § 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt, § 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

for Bjørndalsskogen borettslag org nr 954086747 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bjørndalsskogen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Bjørndalsskogen 141 i Bergen kommune

1-3 Forretningsførsel

Forretningsfører er Bergen og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget på borettslagets forretningskontor i Bjørndalsskogen 141 for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) 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 borettslagets forretningskontor i Bjørndalsskogen 141. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen eller uteareal.
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget – også større inngrep på andelens uteareal, som bygging av mur. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom 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 lagets forretningskontor i Bjørndalsskogen 141, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør og kraner i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
Andelseier har vedlikeholdsansvaret, utskifting samt reparasjonsansvaret for frittstående tilbygg som er oppført – herunder boder, boss spannstativer etc. Den enkelte andelseier har også vedlikeholdsansvaret utbedring samt reparasjonsansvaret for murer/gjerder som er oppført.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør og kraner i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater (panelovner og ventilatorer, dog ikke ekstra kostnader ved opprinnelig feilmontering fra borettslaget, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.
Borettslaget dekker kostnad ved skrifte av sluk med inntil kr 6000,-. Beløpet blir indeksregulert. Dokumentasjon for at arbeidet er utført av autorisert firma må sendes til styret før utbetalingen kan foretas.
Borettslaget har krav på å foreta ettersyn/kontroll av arbeidet som blir gjennomført. Dette for å sikre at arbeidet blir gjort forsvarlig. Dette gjelder både underveis og i etterkant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer styret ved forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av leder, styremedlemmer, varamedlemmer, valgkomite og miljøutvalg
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

12. Dugnadsarbeid

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

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

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

13 Parkering

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

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

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