NORDVIK

# Brønndalen 74

1 soverom | 53 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Brønndalen 74

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 15 | Om boligen |
| 24 | Tilstandsrapport |
| 39 | Egenerklæringsskjema |
| 46 | Andre vedlegg |
| 53 | Nabolagsprofil |
| 155 | Kontaktinfo |
| 158 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 161 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 162 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 27.03.2026







# Nøkkelinformasjon

Delikat 2-roms leilighet med solrik balkong på 15,4 m². Varmtvann m.m. inkl. i felleskost. Bad oppgradert i 2023. Heis.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **2 890 000,-** |
| Omkostninger | **9 786,-** |
| Totalpris | **3 593 085,-** |
| Fellesgjeld | **693 299,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 189,-** |
| BRA-i | **53 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1976** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Velkommen til Brønndalen 74! En innbydende leilighet beliggende i et populært borettslag. Her bor du sentralt i et trygt boligområde med kort vei til turmuligheter, fritidstilbud, buss og bykjernen. Nyt en lettvint hverdag i idylliske omgivelser med alt du måtte trenge innen kort rekkevidde!

- Oppgradert bad, vann- og avløpsrør, samt installert balansert ventilasjon i regi av borettslaget i 2023
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. varmtvann og internett
- Nytt laminatgulv i 2025
- Disponerer to eksterne boder på totalt 9 m²
- Attraktivt og veldrevet borettslag med fornuftig økonomi

- 2 min gange til Joker Brønndalen og busstopp
- 5 min kjøring til Vestkanten Storsenter
- Kort vei til nydelige turområder, bla. Lyderhorn og Alvøskogen

# Planløsning

**3. Etasje**
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 56 kvm

IMOTIV.NO

## Brønndalen 74




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.












ROLEX










gorenje



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner  undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
19-0130/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Brønndalen 74, 5176 LODDEFJORD
Gnr 123, bnr 274 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 252 i Brønndalen Borettslag, org.nr. 950670894

**Selger**
Jon Tormod Ommedal

**Kjøpesum og omkostninger**
2 890 000,- (Prisantydning)
693 299,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 583 299,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 593 085,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 602 585,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1976

**Etasje**
3

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong på 15,4 m².

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

**Innhold**
Leiligheten ligger fint til i 3. etasje og inneholder:
- Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.
- I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder.

**Parkering**
Det medfølger ikke parkering. Parkering på borettslagets

felles parkeringsplass med første mann til mølla-prinsippet. Selger opplyser at man registrerer seg i appen Unum, og at man også kan legge gjester inn i appen, slik at de kan parkere gratis når man har besøk.

**Modernisering og påkostninger**
2025:
- Lagt nytt gulv i hele leiligheten.

2023:
- Bad er pusset opp i 2023.
- Montert balansert ventilasjon.
- Montert vannvakt.
- Oppgradert vann- og avløpsrør.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Bad og balansert ventilasjon i 2023.
- Utført av faglært, Markhus.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, utført av Markhus i 2023.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, utført av Markhus i 2023.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nye låser til dørene i 2026, utført av faglært.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, rør i røri 2023.
- Utført av faglært, Markhus.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja, blir byttet jevnlig filter i ventilasjon.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, bom i flis men det er reklamasjon på arbeidet.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja, var noe de første månedene når jeg flyttet inn, men ikke sett igjen etter badet ble pusset opp.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja, ble tatt takst nå i forbindelse med salg.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja, tror det er en årlig økning.

For øvrig se vedlagt egenerklæring utfylt av selger.

**Bygningssakkyndig**
Haaland Takst & Tilstand AS

**Byggemåte**
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i betong/mur og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater, noe trekledning og teglstein.
- Etasjeskiller i betong.
- Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

Følgende bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 2:
- Balkong.
- Kjøkken (overflater og innredning).
- Bad (overflater).
- Bad (membran, tettesjikt og sluk).

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmtvannsbereder.

For øvrig se vedlagt tilstandsrapport utført av Haaland Takst & Tilstand AS, datert 24.03.2026.

**Innbo og løsøre**
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.
- Komfyr.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hylle på vegg på soverommet.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
C - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger hadde et årlig strømforbruk i 2025 på 4 398 kWh som tilsvarte kr. 8 000,-. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.
Selger ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 189,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer internett, varmtvann, felles byggforsikring, forretningsførsel, renhold i fellesareal, renter på felles lån, kommunale avgifter/eiendomsskatt samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Renhold blokk: kr. 181,-
- Internett/dekoder: kr. 149,-
- Drift blokk: kr. 4 859,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser om at det er planlagt en økning i felleskostnadene på 1% etter finansieringsplan til rørprosjektet, i tillegg til kpi.

**Andre utgifter**
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for:
- Strømforbruk
- Innboforsikring
- Tv-abonnement dersom ønskelig. Styret opplyser om at internett er inkludert, samt dekoder som gir 40% på veiledende pris hos RiksTv.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 678 450,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 713 798,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Internett er inkludert i felleskostnadene.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Brønndalen borettslag består av 443 andelsleiligheter, som er fordelt på tre forskjellige hustyper. Borettslaget ble bygget i perioden 1975-1977.

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt.

Kontakt megler for mer informasjon.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 693 299,-pr. 20.03.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 423 000 000,- fordelt på andelene og lånevilkårene er:

Bank: Danske Bank
Lånenr.: 8580 20 78957
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,64%
Restsaldo: 22 000 000,-
Innfrielsesdato: 01.10.2065
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med oktober 2026

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

Bank: Danske Bank
Lånenr.: 85802078965
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,64%
Restsaldo: 12 000 000,-
Innfrielsesdato: 01.10.2065
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med oktober 2026

Avdragsfrihet opphører i oktober 2026. Obos opplyser om at dette allerede er tatt høyde for i felleskostnadene, så det vil ikke føre til økte felleskostnader på grunnlag av dette.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
Borettslagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

**Dyrehold**
Dyrehold må søkes om til styret.

**Borettslagets forsikring**
Fremtind Forsikring AS
Polisenr.  3353562

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 87 062 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

**Adkomst**
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
En flott leilighet med en sentral og attraktiv beliggenhet i Olsvik. Et etablert boligområde i rolige omgivelser med nærhet til flott natur samtidig som det er kort vei til de fleste servicetilbud og det meste man skulle trenge i hverdagen. Et godt nabolag som passer de fleste aldersgrupper.

Fra boligen er det kun 2 min gange til busstopp med linje 24 og 40. Nærmeste dagligvarebutikk er Joker Brønndalen og Rema 1000 som du finner en kort spasertur/kjøretur unna.

Vestkanten Storsenter finner du bare 5 minutters kjøring fra leiligheten. Her har man et stort utvalg av aktiviteter som blant annet badeland, bowling, iskanten og treningssenter. Senteret byr også på gode shoppingmuligheter med et godt tilbud av butikker og flere spisesteder.

Det er flotte turmuligheter i området som blant annet Lyderhorn og Grøntuen. Det er også andre turmuligheter i området som blant annet Alvøskogen rundt Storavatnet og Småvatnet.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Sentral beliggenhet. Koselig leilighet og gode solforhold.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
- Har veldig hyggelige naboer, vært mest i kontakt med mine sidenaboer. Vi kommer veldig godt overens.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
- Rolig miljø. Ofte med unger som leker på lekeplassen og folk som lufter hundene sine. Og utrolig deilig med bussforbindelse til byen og butikk i naboblokken.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Det er opp på fjellet rett bak blokken. Der har jeg fått mange ganger.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.01.1977. Denne gjelder en boligblokk i betong og treverk.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Vei: Eiendommen har adkomst via privat og kommunal vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Laksevåg. Loddefjord Nord/Olsvik, Brønndalen 1 ikrafttrådt 20.08.1974 regulert til:
- Boligblokker.
- Felles adkomst vei/parkering.
- Felles gangvei/oppholdsareal/fortau.
- Fellesareal for boligområdet.
- Felles lekeplasser.
- Rekkehus.
- Barneskole/skoleplass.
- Offentlig vei og fortau.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen bebyggelse og anlegg - ytre fortettingssone, samt grønnstruktur med berøringsgrad 0,7% og LNF med berøringsgrad 0,3%.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Luftkvalitet - gul sone - berøringsgrad 73,9%.
- Luftkvalitet - rød sone - berøringsgrad 1%.
- Vei støy - gul sone - berøringsgrad 30,8%.
- Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose - berøringsgrad 26,4%.
- Vei støy - rød sone - berøringsgrad 0,6 %.

Henssynonsoner i kommunedelplan:
- Båndlegging -berøringsgrad 3,3%.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.
- PlanID: 60730000 - Laksevåg. Gnr 123 Bnr 7 MFL., Fagerdalen. Saksnr: 202220429. Planforslag om regulere området til boligbygging slik at det kan bygges boligblokker. Dette vil medføre byggestøy, noe økt trafikk og det kan påvirke utsikten.
- PlanID: 64090000 - Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest. Det skal jobbes videre med fremkommelighetstiltak for busser, bedre kollektivkapasitet for busser og utvikling av knutepunkter og depoter.
- PlanID: 64550000 - Laksevåg. Gnr 123, bnr. 214, 629 mfl., Storavatnet bussanlegg. Saksnr: 20241776. Formålet er å regulere for et nytt bussanlegg i forbindelse med at Vestland fylkeskommune planlegger samordning av bussanleggene på Mannsverk og Straume med hensyn til forventet vekst i antall busser. Dette vil medføre byggestøy, økt trafikk, støy og det kan påvirke utsikten.

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

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På borettslagets eiendom er det tinglyst 12 servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om gjerde, rett til utskilt tomt, bestemmelse om vann/kloakkledninger, rettighet, leieavtale, bestemmelse om nettstasjon, bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om adkomstrett og bestemmelse om vei.

**Legalpant**
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Styreleder opplyser om at styret jobber med å innhente tilbud av utbedring av bossystemet, samt betongarbeid i garasjer og torg. Dette kan medføre økt fellesgjeld og felleskostnader.

Styreleder opplyser videre at det er snakk om renovering av inngangspartiene i blokkene, ferdigstille driftsbygningen og få plass en garasje, skifte tak på blokkene og vedlikehold av fasade men at dette ligger lenger frem i tid. Dersom arbeidet skal gjennomføres, må kjøper påregne økt fellesgjeld og felleskostnader også som følge av dette.

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen

er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 143 615,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 30. mars 2026

**Ansvarlig megler**
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

**Megler**
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

**Meglerforetaket**
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Brønndalen 74
# 5176 LODDEFJORD

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet i boligblokk |
| Byggeår: | 1976 |
| Hovedbygg BRA: | 53 $m^2$ |
| Hovedbygg BRA-i: | 53 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA: | 62 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA-i: | 53 $m^2$ |
| Rapportdato: | 24.3.2026 (Gyldig til 24.3.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 7 | 4 | 0 | 1 |

Supertakst

GNR: 123 BNR: 274 ANR: 252

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS

nh@haalandtakst.no
92444334

Brønndalen 74
5176 Loddefjord

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41300

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Utvidet el-kontroll

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Balkong, terrasse, platting | TG 2 settes pga slitasje. |
| Kjøkken - Overflater og innredning | TG 2 settes pga alder og slitasje. |
| Våtrom: Bad - Overflater | TG 2 settes pga bom i flis. |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | TG 2 settes pga manglende tetting rundt fordelerskap i våtsone. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Varmtvannsbereder | TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget. |

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **20.3.2026** | **24.3.2026** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Jon Tormod Ommedal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Nikolai Haaland** | Telefon: | **92444334** |
| Firma: | **Haaland Takst & Tilstand AS** | Epost: | **nh@haalandtakst.no** |
| Tittel: | | Adresse: | **Gullstølslien 58, 5153 Bønes** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **IF** | | |

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Brønndalen 74, 5176 Loddefjord** | | | | | | |
| Kommunenr: | **4601** | Gårdsnr: | **123** | Bruksnr: | **274** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | **252** | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1976** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet i boligblokk** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong/mur og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater, noe trekledning og teglstein.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers laminat gulv.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2025:
- Eier har selv lagt nytt laminatgulv.
2023:
- Bad oppgradert i regi av brl.
- Vann og avløpsrør oppgradert i regi av brl.
- Etablert balansert ventilasjon i regi av brl.

OPPVARMING:

Elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad, varmekabler er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering på felles parkeringsplass.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1976 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Hovedbygg | 53 | 53 | 0 | 0 | 15 |
| Eksterne boder | 9 | 0 | 9 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **62** | **53** | **9** | **0** | **15** |

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| 3. etasje | 53 | 53<br>Romfordeling:<br>Entré (5,5m2).<br>Bad (4,8m2).<br>Soverom (12,4m2).<br>Stue (21,3m2).<br>Kjøkken (6,4m2).<br><br>Takhøyde i stue målt til 2,49m. | 0 | 0 | 15 |
| **Totalt m²** | **53** | **53** | **0** | **0** | **15** |

## Bygning: Eksterne boder

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | 6 | 0 | 6<br>Romfordeling:<br>Bod (6m2). | 0 | 0 |
| 3. etasje | 3 | 0 | 3<br>Romfordeling:<br>Bod (3m2). | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **9** | **0** | **9** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc.  Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Ukjent når. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Ja |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Ikke kontrollerbart |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-2**

Balkong med utgang fra stue på ca 15,4m2.
Rekkverk med glass og dekket bekledd med steinheller.

Grunnet steinheller er ikke dekket/tettesjikt tilgjengelig for kontroll.
Det bemerkes værslitt håndløper på rekkverk, oppsprukket trevirke og malingsavskalling.

TG 2 settes pga ovennevnt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandling må påregnes.
Jeg anbefaler ytterligere befaring av dekke/tettesjikt når forholdene er lagt til rette for det.

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-35.<br>Vindu med isolerglass i plastkarm.<br>Skyvedør med isolerglass i aluminiumskarm. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vindusglass er datostemplet 2002 og 2012. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

**Oppsummering av vinduer og dører** **TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Ja |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Ja |

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-2**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.
Opplegg for frittstående hvitevarer.

Det registreres svelling på benkeplate ved vask og oppvaskmaskin.

TG 2 settes pga alder og slitasje.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Det bør påregnes lokale utbedringer/oppgraderinger.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

**Oppsummering av avtrekk** **TG-1**

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

## 6.4 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

| | |
|---|---|
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Synlig avløpsrør i plast. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Avløpsrør oppgradert i regi av brl i 2023. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ukjent |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

## 6.6 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Vannrør oppgradert i regi av brl i 2023. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-1**

Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran i fordelerskap.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

## 6.7 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, bereder ikke installert |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Ja |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap i felles gang inneholder:
- Hovedsikring.
- 6 kurser.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det forekommer at sikringer løses ut, ved bruk av flere elektrisk apparater samtidig.
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

| | |
|---|---|
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

## 6.8 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-IU** |
|---|---|

Det er felles varmtvann i bygget.

TG-IU settes pga det er felles varmtvann i bygget.

## 6.9 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Balansert ventilasjon etablert i regi av brl i 2023.

| | |
|---|---|
| Når var siste service på anlegget? | |
| ukjent, skjer i regi av brl. | |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Nei |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
| Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.<br>Anlegget virker å fungere som tiltenkt. | |

## 6.10 Våtrom: Bad

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Rommet er oppgradert i 2023 i regi av brl. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-2** |

Det er 30mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Det er målt 8-10mm fall i nedsenket dusjsone.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 2 settes pga ovennevnt.

**Anbefalte tiltak overflater**

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Ja |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Ja |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

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

Fordelerskap er plassert i våtsone ved dusj, det er ikke synlig tetting rundt fordelerskapet.
Dette medfører økt risiko for lekkasjer.
I henhold til teknisk forskrift står det at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjdører

Dagens løsning er en dusjvegg mellom dusj og fordelerskap. Med denne løsningen vil risiko for lekkasje være noe mindre, men ikke tilfredsstille krav til tetting av vegger i våtsone.

TG 2 settes pga ovennevnt.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales å etablere tetting/membran rundt åpning i vegg til fordelerskap.
Eller å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Vegghengt toalett.
- Dusjdører.
- Opplegg for vaskemaskin.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Annen godkjent løsning |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|
| Innredning og utstyr fremstår generelt god stand. | |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende i entré mot bad.<br>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, i åpnet område.<br><br>Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.<br><br>Jevnlig kontroll av overflater anbefales. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. | |

## 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. mars 2026

Oppdragsnummer
19-0130/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Brønndalen 74, 5176 LODDEFJORD

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen

**Selgere**
Jon Tormod Ommedal

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
10. mars 2023

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 1133625
Forsikret i: Fremtind

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Markhus. Bad og balansert ventilasjon. 2023

---

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Markhus 2023

---

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** markhus. 2023

---

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nye låser til dørene. 2026

---

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Markhus. rør i rør. 2023

---

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen kjennskap

---

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** markhus. rør i rør. 2023

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen kjennskap

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen kjennskap

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Ja

**Beskriv:** blir byttet jevnlig filter i ventilasjon

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen kjennskap

---

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen kjennskap

---

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Ja

**Beskriv:** bom i flis men det er reklamasjon på arbeidet

---

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen kjennskap

---

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen kjennskap

---

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen kjennskap

---

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen kjennskap

---

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen kjennskap

---

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen kjennskap

---

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Ja

**Beskriv:** var noe de første månedene når jeg flyttet inn, men ikke sett igjen etter badet ble pusset opp

---

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen kjennskap

---

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen kjennskap

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**Eventuell kommentar:** nei

---

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Nei

---

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** ble tatt takst nå i forbindelse med salg

---

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

---

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**Eventuell kommentar:** nei

---

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** nei

---

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

**Eventuell kommentar:** nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Ja

**Beskriv:** tror det er en årlig økning

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** ingen kjennskap

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 19-0130/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Jon Tormod Ommedal** | **2026-03-27** |

Identifikasjon

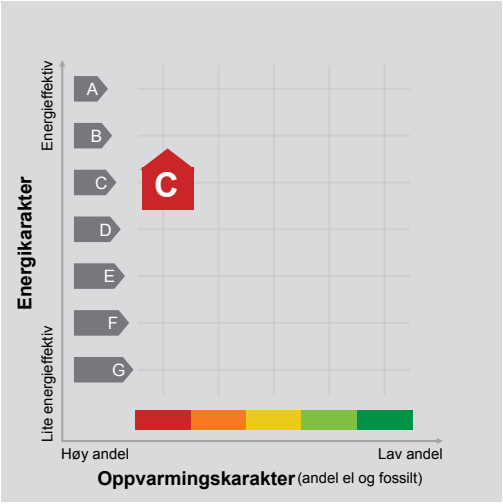
Jon Tormod Ommedal

Signicat

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

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester BRØNNDALEN BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 6 |
| Postnummer | 5176 |
| Sted | LODDEFJORD |
| Kommunenavn | Bergen |
| Gårdsnummer | 123 |
| Bruksnummer | 274 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 139814177 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-222095 |
| Dato | 13.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1976 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 53 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (6)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Brønndalen 74 | 139814177 | H0208 | 0 | 0 | 252 |
| Brønndalen 74 | 139814177 | H0211 | 0 | 0 | 255 |
| Brønndalen 74 | 139814177 | H0308 | 0 | 0 | 264 |
| Brønndalen 74 | 139814177 | H0311 | 0 | 0 | 267 |
| Brønndalen 74 | 139814177 | H0408 | 0 | 0 | 270 |
| Brønndalen 74 | 139814177 | H0508 | 0 | 0 | 276 |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1976 |

| **Byggstandard** | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

| **Energivurdering** | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 11 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 10 m² |
| Oppvarmet BRA | 53 m² |
| Totalt BRA | 53 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 127 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,44 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,20 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 18,4 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 110,8 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |

| | |
|---|---|
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 1,80 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 89 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,75 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,93 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

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

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 48,8 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 7,4 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 114,9 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 6 410 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 120,94 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 4 483 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 114,26 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 6 056 kWh/år |

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 6 410 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 6 410 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |

# Brønndalen 74

Nabolaget Brønndalen - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Kjøkkelvik skole (1-10 kl.)**<br>486 elever, 30 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| **Olsvik skole (1-10 kl.)**<br>599 elever, 43 klasser | 24 min<br>1.6 km |
| **Loddefjord skole (1-7 kl.)**<br>155 elever, 15 klasser | 23 min<br>2 km |
| **Olsvikåsen videregående skole**<br>430 elever, 26 klasser | 22 min<br>1.7 km |
| **Laksevåg videregående skole**<br>850 elever, 59 klasser | 10 min<br>6.4 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Brønndalen**<br>Linje 24, 40 | 2 min<br>0.2 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | 14 min<br>10.5 km |
| **Bergen Flesland** | 17 min |

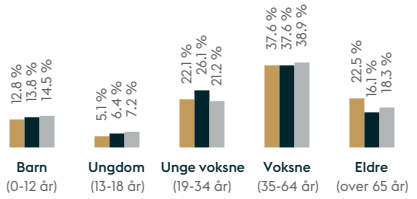
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Brønndalen barnehage (0-5 år)**<br>47 barn | 4 min<br>0.4 km |
| **Kjøkkelvik barnehage (0-5 år)**<br>79 barn | 10 min<br>0.9 km |
| **Grøntulien barnehage (0-5 år)**<br>40 barn | 13 min<br>1.1 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Joker Brønndalen** | 2 min |
| **Rema 1000 Kjøkkelvik** | 21 min |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

### Kvalitet på skolene
Bra 70/100

### Naboskapet
Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

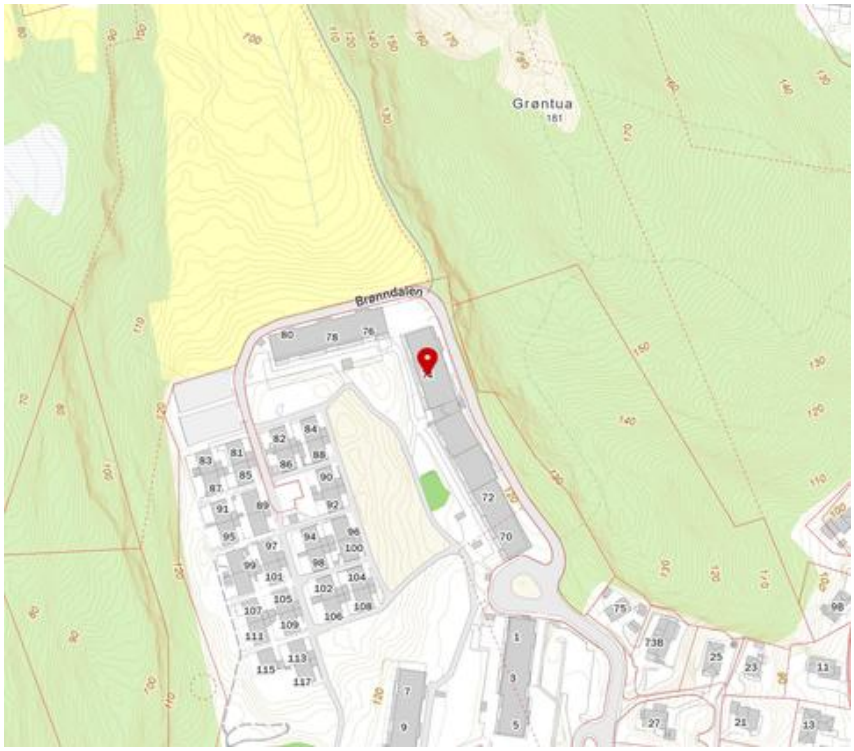
## Sport

| | |
|---|---|
| Brønndalen Ballbinge/basketfel... | 4 min |
| Brønndalen/Olsvikskjenet balløe... | 7 min |
| In Shape | 16 min |
| EVO Godvik | 24 min |

### Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

### Støynivået
Lite støynivå 86/100




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

# Vedtekter

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

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

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

## 1. Innledende bestemmelser

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

(6) Andelseiere som ønsker å sette opp bod eller andre byggverk skal fremme saken for Generalforsamlingen i Brønndalen borettslag før videre saksbehandling og oppføring.

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

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

Søknaden skal ha en detaljert beskrivelse av det byggverket som ønskes oppført. Nabovarsel omkring tiltakets utforming og plassering skal være gjennomført i forkant.
Det er styret v/styreleder som representerer Brønndalen borettslag i byggesaker.

Andelseier har selv vedlikeholdsplikten for bygget.
Dersom bod eller andre byggverk hindrer borettslaget i å utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner, plikter andelseier å fjerne bygget og dekke alle merkostnader.
Likeledes kan det gis pålegg om fjerning dersom bygget representerer en fare eller dersom det ikke er tilstrekkelig vedlikeholdt.

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

(3) Bare fysiske personer som bor i borettslaget kan velges til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

## 12. Diverse bestemmelser

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

BRØNNDALEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER FOR LAVBLOKKER OG HØYBLOKKEN

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

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

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

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

3. Ytterdørene i blokkene skal til enhver tid være lukket

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Det er ikke tillatt å lage/sette opp hindringer på borettslagets fellesområder. Med dette menes at en ikke kan sette opp hekker og gjerder som blir til fysisk hindringer på fellesområde. Våre fellesområder er til fri benyttelse og bruk av alle beboerne i laget.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6134
BRØNNDALEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i BRØNNDALEN BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i BRØNNDALEN BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret forslår André Teigen til å lede møte.

**Forslag til vedtak**

André Teigen

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Fører av protokoll og protokollvitner velges på møte.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

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

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

Vi viser til vedlegg fra Bank Advisor.

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Vi ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honorar.

**Vedlegg**

4. 250509 Dugnadsbasert til profesjonelt styre.pdf

---

Sak 7

## Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

**Forslag fremmet av:**
Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Dette er en sak mellom andelseier og Markhus.

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

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

---

Sak 8

## Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

6. 320- forslag om endrig av garasjeregler.pdf

---

Sak 9

## Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-419

**Forslag fremmet av:**
Frode Fauskanger L-419

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

**Styrets innstilling**

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

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

8. 419- Søknad om bor i atriumshagen.pdf

---

Sak 10

## Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423

**Forslag fremmet av:**
L-423

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

**Styrets innstilling**

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

**Forslag til vedtak**

Søknad om å bygge bod i atriumshagen L-423 godkjennes

**Vedlegg**

9. 423-Søknad om bod..pdf

---

Sak 11

## Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vedlegg**

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

---

Sak 12

## Driftsbygget

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styret har tatt opp saken om driftsbygg tidligere.

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

2021. Der det ble godkjent driftsbygg.

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

Totale kostnader for driftsbygget 2 968 641,-

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

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

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

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

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

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

Forslaget ble nedstemt.

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

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

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Driftsbygning ferdigstilles som beskrevet i saken.

**Vedlegg**

15. Notat - Kalkyle Driftsbygg.pdf

16. Kalkyle driftsbygg med grendahus-rev2.pdf

17. Brønndalen BL - driftsbygg Plantegning.pdf

---

Sak 13

## ANEO. [Informasjon sak]

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Informasjon til årsmøtet – Status for ladesaken (Aneo)

**Bakgrunn og utvikling:**

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

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

**Felles innsats og fremdrift:**

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

Gjennom Ladegruppen har vi:

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

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

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

**Tre mulige veier videre:**

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

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

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Styret jobber videre med bedre vilkår for borettslaget.

---

Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Børge Hansen
- Frode Liseth

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

- Astrid  Dalland
- Ørjan Raknes Forthun
- Rune  Sandland

**Vedlegg**

1. valgkomiteens innstilling 2025.pdf

---

Sak 15

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

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

- Ingrid Bull Skarvatun

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

- Børge  Hansen

---

Sak 16

## Valgkomite

### Roller og kandidater

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

- Velges på møte
- Velges på møte

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

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

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

| Delegert | |
|---|---|
| Ingrid Bull Skarvatun | Brønndalen 96 |

| Varadelegert | |
|---|---|
| Børge Hansen | Brønndalen 74 |

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:

| | | |
|---|---|---|
| 123 | 274 | 329 |

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

Brønndalen Borettslag har 3 ansatte.

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

**Styrets arbeid**

I 2024 har styret gjennomført følgende møter:

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

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

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

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

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

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

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

Fremtidige planer:

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

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

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

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

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

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

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

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

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

Budsjettet er basert på økt felleskostnader for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

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

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

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

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

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

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

## RESULTATREGNSKAP

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

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

## BALANSE

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

**GJELD**

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

Bergen, __.__.2025
Styret i Brønndalen Borettslag

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

Eva Vibeke Rosenberg /S/ Harald Rutle /S/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

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

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7**

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

**NOTE: 8**

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

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

**NOTE: 9**

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

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

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

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

**NOTE: 14**

**REHABILITERING**

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

**REHABILITERING II**

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

**NOTE: 15**
**LEILIGHETER**

| | |
|---|---|
| Leiligheter | 139 953 |
| **SUM LEILIGHETER** | **139 953** |

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 278.

**NOTE: 16**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

| | | |
|---|---|---|
| Avskrevet i år | -5 841 | |
| | | 1 947 |
| Garasjeanlegg | | |
| Kostpris | 408 641 | |
| | | 408 641 |
| Ladebokser elbil | | |
| Tilgang 2019 | 196 280 | |
| Avskrevet tidligere | -196 279 | |
| | | 1 |
| Ladestasjon for el bil nr 2 | | |
| Tilgang 2019 | 101 400 | |
| Avskrevet tidligere | -101 399 | |
| | | 1 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2017 | 35 000 | |
| Avskrevet tidligere | -34 999 | |
| | | 1 |
| Porttelefon Brønndalen 80 | | |
| Kostpris | 69 606 | |
| Avskrevet tidligere | -32 483 | |
| Avskrevet i år | -13 921 | |
| | | 23 202 |
| Porttelefon Brønndalen 78 | | |
| Tilgang 2021 | 61 529 | |
| Avskrevet tidligere | -32 816 | |
| Avskrevet i år | -12 306 | |
| | | 16 408 |
| Strømaskin | | |
| Tilgang 2024 | 63 125 | |
| Avskrevet i år | 0 | |
| | | 63 125 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **2 416 244** |
| | | |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-391 651** |

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

**NOTE: 18**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

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

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

**NOTE: 20**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

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

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

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

**NOTE: 21**
**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 22**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 23**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

**NOTE: 24**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 25**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

**Resultatregnskap pr 31.12.2024**
**6134 - BRØNNDALEN BORETTSLAG**

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

**EGENKAPITAL**

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

Til generalforsamlingen i Brønndalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

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

Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentselskaper.

Statsautoriserte revisorer

*Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, den 09.05.2025
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

# Styrets arbeid - Styrets honorar

Dugnadsbasert til profesjonelt styre

# Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille

- Overordnet situasjonsbeskrivelse:
  - Styret forvalter eiendomsverdier for over en milliard kroner og er økende for hver dag som går.
  - Ansvar for større rehabiliteringsprosjekter.
  - Ansvar for refinansiering av vedlikeholdslån for å holde utgiftene nede.
  - Verden, samfunnet og våre kontraktsmotparter forventer og krever profesjonalitet i alt vi foretar oss.
  - Nye direktiver, regler og krav blir iverksatt og må gjennomføres.
  - Styret arbeider årlig med mange ulike prosjekter som kan beløpe seg fra noen hundrede tusen kroner til hundredevis av millioner kroner.
  - På daglig basis må vi også være parat til å være tilgjengelig for beboerhenvendelser.
  - I tillegg forsøker vi å få tiden å strekke til for miljøskapende tiltak.
  - Styrearbeidet i borettslag har utviklet seg fra «dugnadsbasert til profesjonelt».
  - Krever stor innsats utover ettermiddag og kveldstid.
  - Styremedlem må kunne sette av betydelig tid innenfor normal arbeidstid da de fleste møter foregår på dagtid.
- I 2024 er det loggført totalt 971 timeverk for tillitsvalgte i borettslaget
  - Rehabiliteringsprosjektet isolert sett er loggført 900 timer - ordinære styremøter er loggført med 44 timer - tillitsvalgtes møter er loggført med 27 timer.
  - Samlet godtgjørelse utgjorde kr 582 000,- tilsvarende kr 1 314,-

# Gjeldende styrehonorar

Sammenlignet med markedet

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

# Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille

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

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

# Krav til profesjonell saksbehandling øker

Dugnadsbasert til profesjonelt - styrets honorar står stille

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

# Forslag til vedtak modell

Styrets honorar

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


BRØNNDALEN
BORETTSLAG

# Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

# Forslag til generalforsamlingen 2025.

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

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

**Forslag til vedtak:**

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

Forslagsstiller: Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

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

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

**SØKNADSSKJEMA**

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

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

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

Dato: _____31.3.2025_____

_____Frode Fauskanger_____
Andelseiers signatur

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

**VEILEDNINGSSKRIV TIL ANDELSEIER**

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

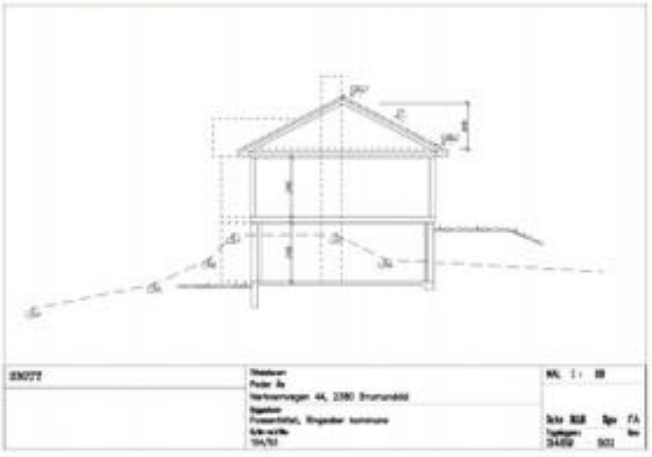
**Eksempel på plantegninger:**



**Eksempler på fasadetegninger:**



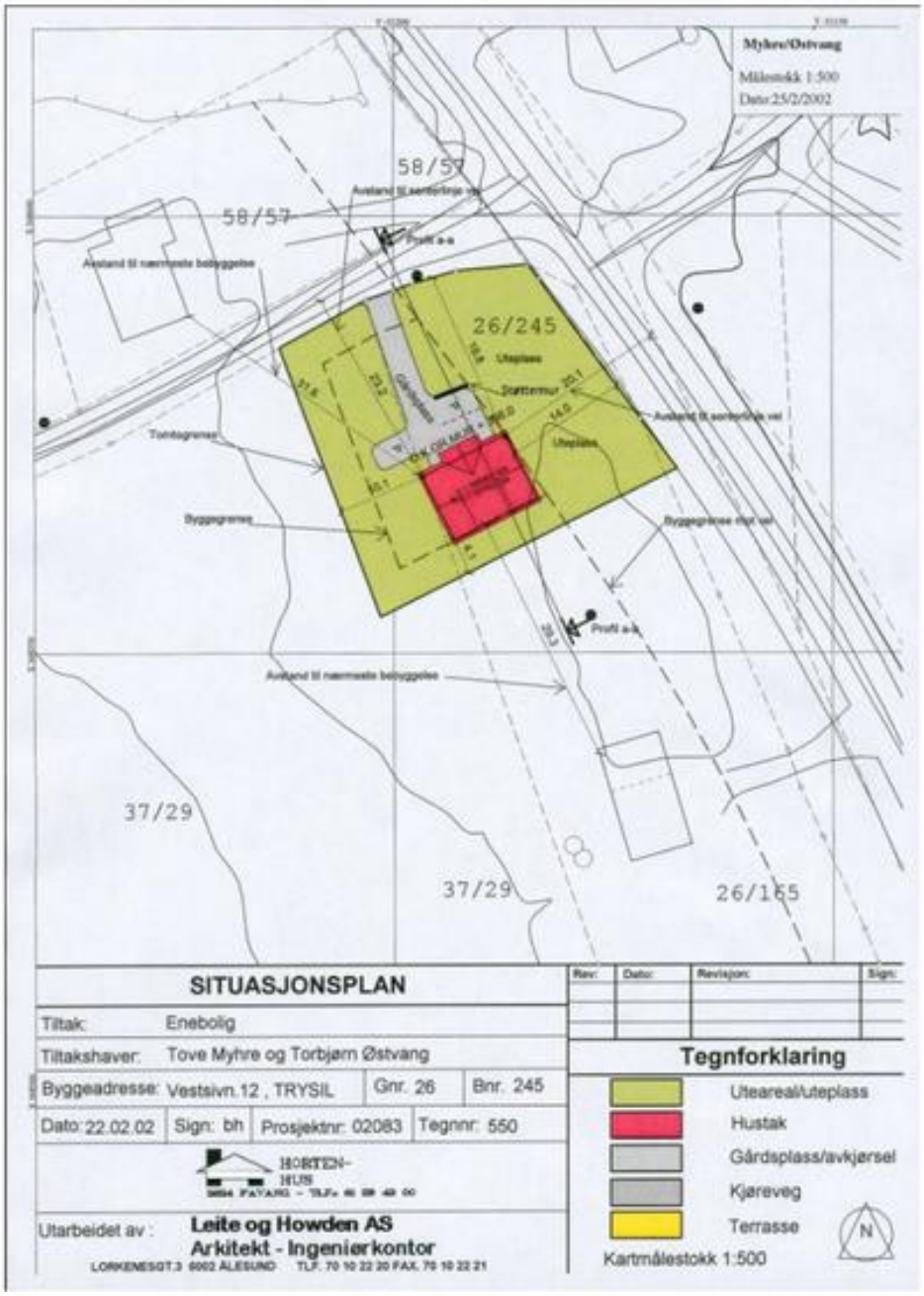
**Eksempel på snittegning:**



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

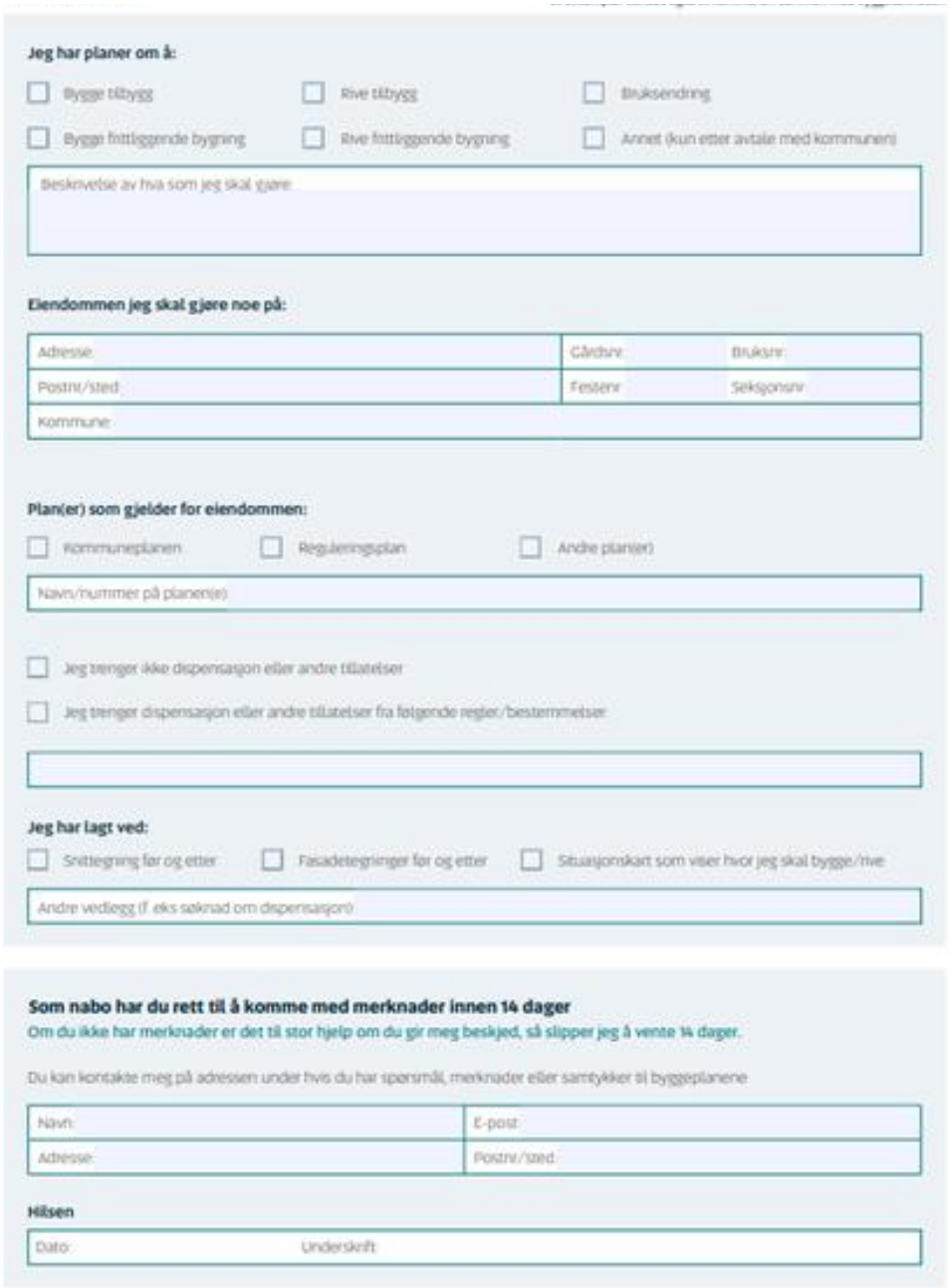
**Eksempel på situasjonskart og innhold:**

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




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

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



**Jeg har planer om å:**

☐ Bygge tilbygg ☐ Rive tilbygg ☐ Bruksendring

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

Beskrivelse av hva som jeg skal gjøre:

**Eiendommen jeg skal gjøre noe på:**

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

**Plan(er) som gjelder for eiendommen:**

☐ Kommuneplanen ☐ Reguleringsplan ☐ Andre plan(er)

Navn/nummer på plan(er):

☐ Jeg trenger ikke dispensasjon eller andre tillatelser

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

**Jeg har lagt ved:**

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

Andre vedlegg (f. eks søknad om dispensasjon):

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

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

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

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

**Hilsen**

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

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

**Eksempel på kvittering for nabovarsel som er levert personlig**



**Fylles ut av deg som nabovarsler**

**Eiendommen jeg skal gjøre noe på:**

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

**Navn på alle eiere (eller festere) av naboeiendom:**

Eier/fester:

Eier/fester:

**Naboens eiendom:**

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



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

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

Dato: Underskrift:

Dato: Underskrift:

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

Dato: Underskrift:

Dato: Underskrift:

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

Brønndalen borettslag,

Brønndalsåsen 5,

5176 Loddefjord.

Søknad om godkjenning av utvendig bod.

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

Boden ble i sin oppført etter godkjenning av borettslaget.

Vedlegger fasadetegning og plantegning.

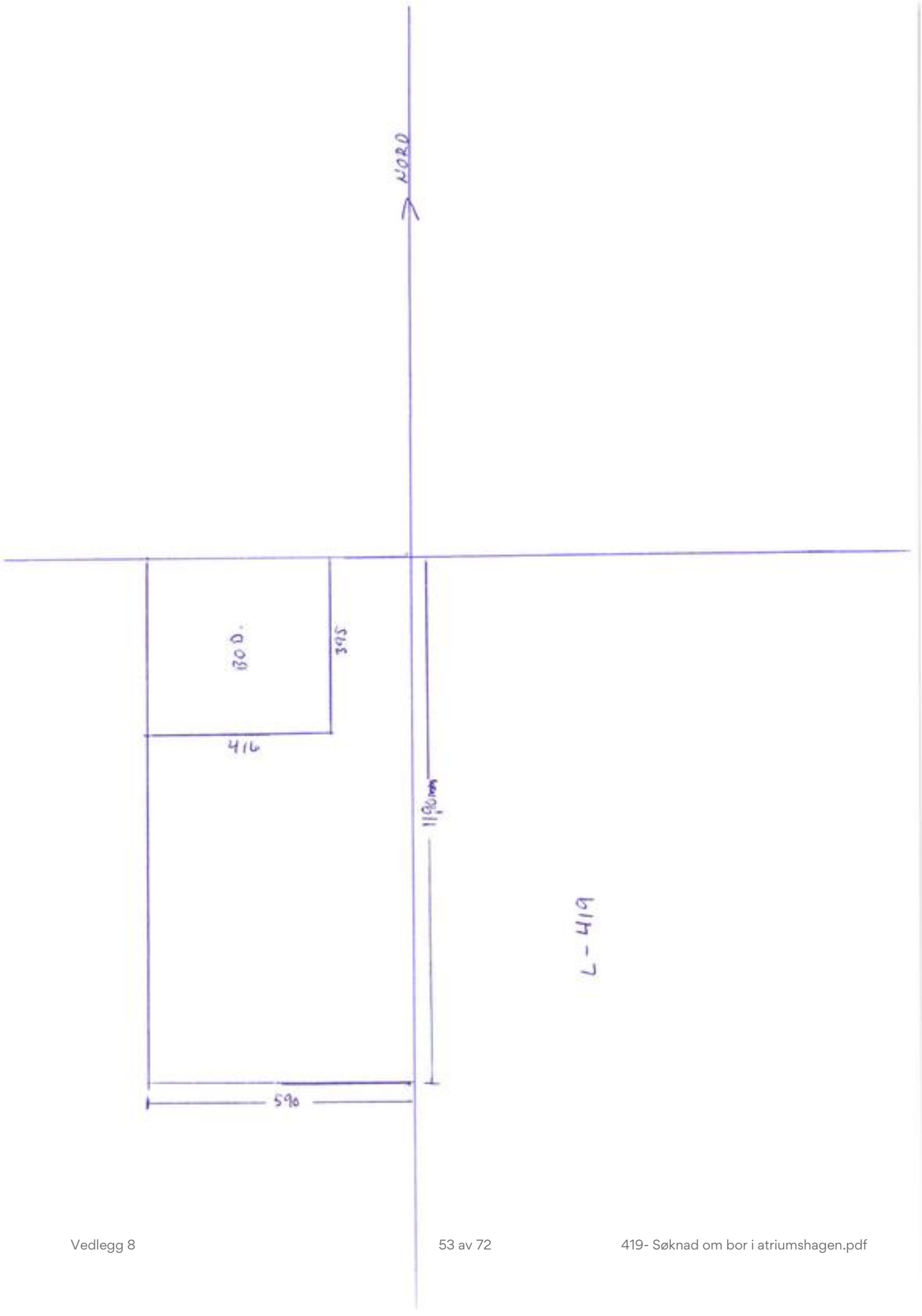
Med vennlig hilsen

Frode Fauskanger

Brønndalen 101.

FASADE FRA SØR MOT NORD 1:50

FASADE ØST MOT VEST 1:50


NORD
300.
395
416
1190
590
L - 419

TIL STYRET

BYGGESØKNAD

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

Mvh
Mariann Terwindt

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

# Nabovarsel

*Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.*

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

## Her skal vi bygge, rive eller endre

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

## Vi varsler herved om

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

### Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Bod i hagen

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

### Plan(er) som gjelder for eiendommen

| | |
|---|---|
| **Type plan:** | Bebyggelsesplan |
| **Navn på plan:** | Bod |

## Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

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

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

## Merknader til byggeplanene sendes til

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

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

## Nabovarselet er signert av

MARIANN TERWINDT på vegne av TERWINDT MARIANN

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.03.2025 17:16:18 AR668664608

Filvedlegg:

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

# Kvittering for nabovarsel

**Søker:** TERWINDT MARIANN
**Altinnreferanse:** AR668664608

## Eiendom/byggested

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

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

## Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

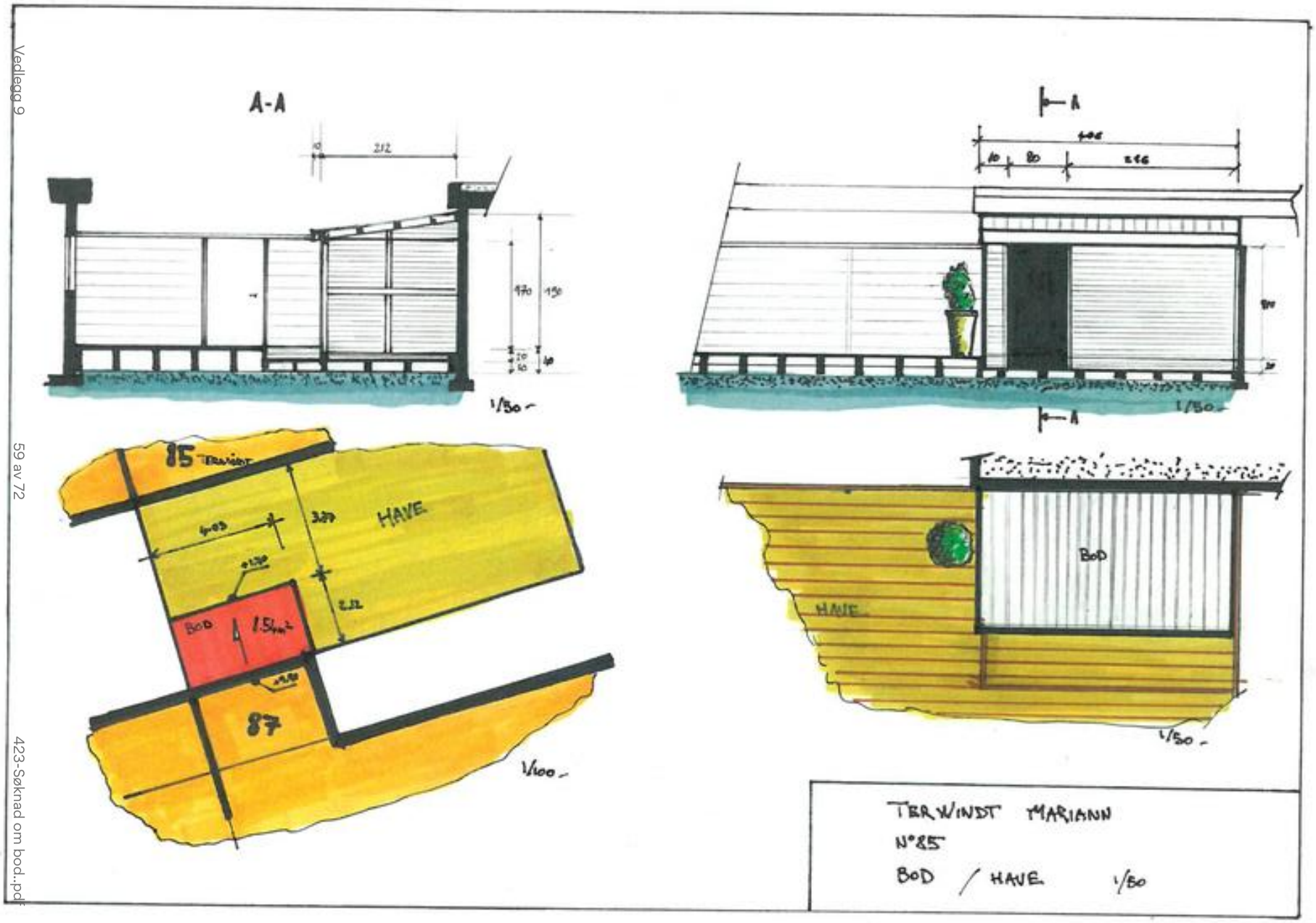
| Vedleggstype: | Filnavn: |
|---|---|
| Nabovarsel | Nabovarsel.pdf |
| Situasjonsplan | 00206800934225030316595 3.pdf |
| TegningNyFasade | TERWMARPOD.pdf |
| TegningNyttSnitt | TERWMARPOD.pdf |
| TegningEksisterendeSnitt | TERWMARPOD.pdf |
| TegningEksisterendeFasade | TERWMARPOD.pdf |

## Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

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

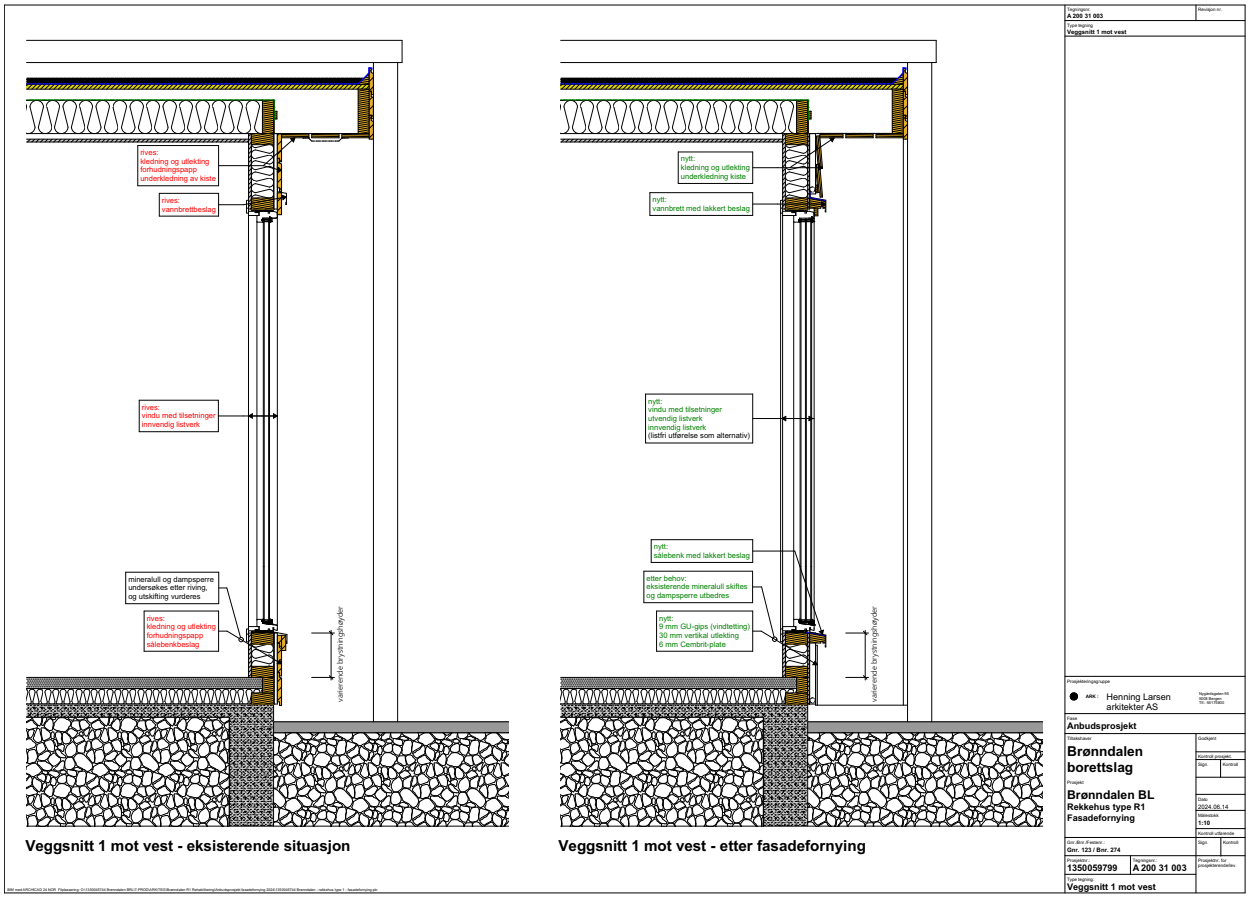
| Gårdsnr.: | Bruksnr.: | Festenr.: | Seksjonsnr.: |
|---|---|---|---|
| 123 | 288 | 0 | 0 |

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


A-A
212
970
150
1/50
A
BOD
HAVE
1/50
85
HAVE
BOD
151
87
1/100
1/50
TERWINDT MARIANN
N°85
BOD / HAVE 1/50

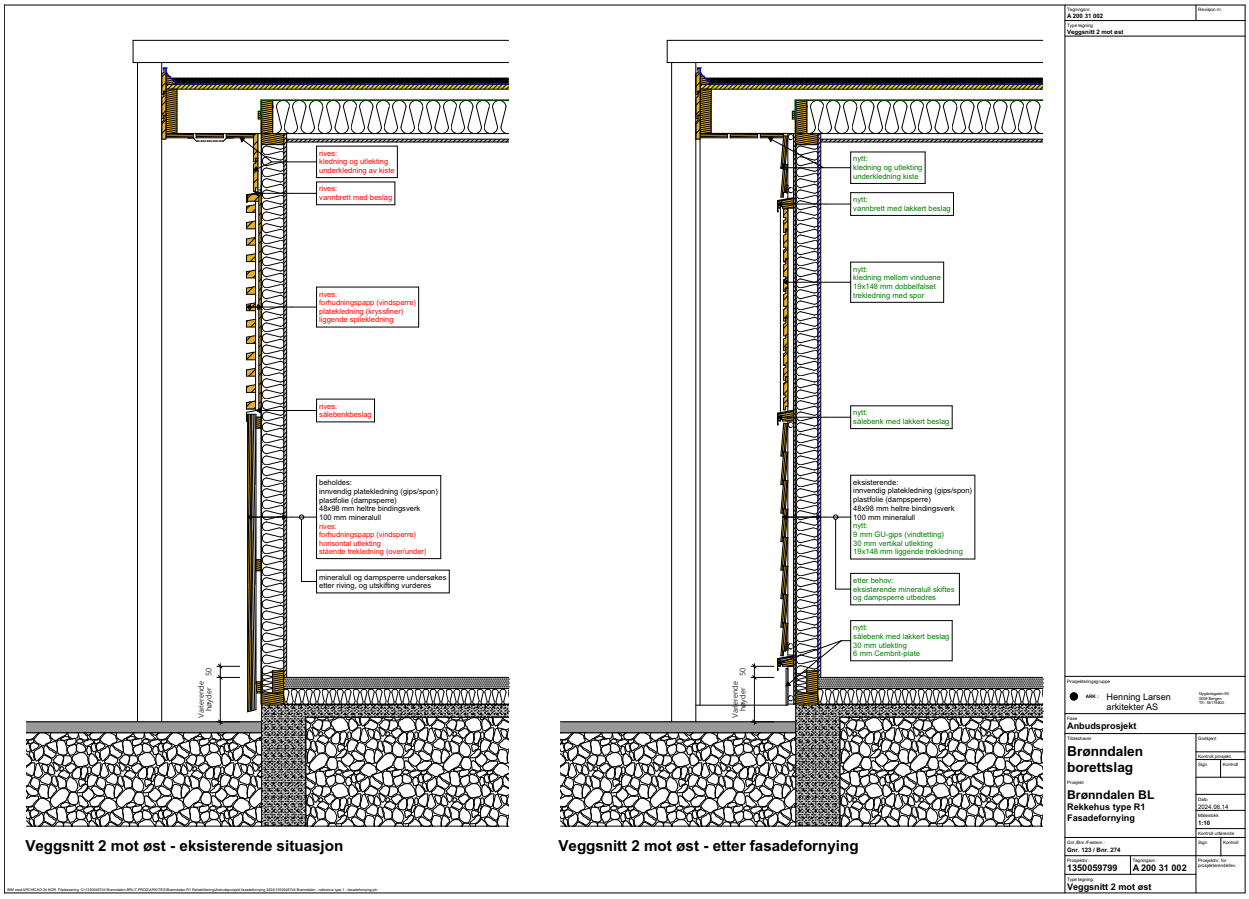
**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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



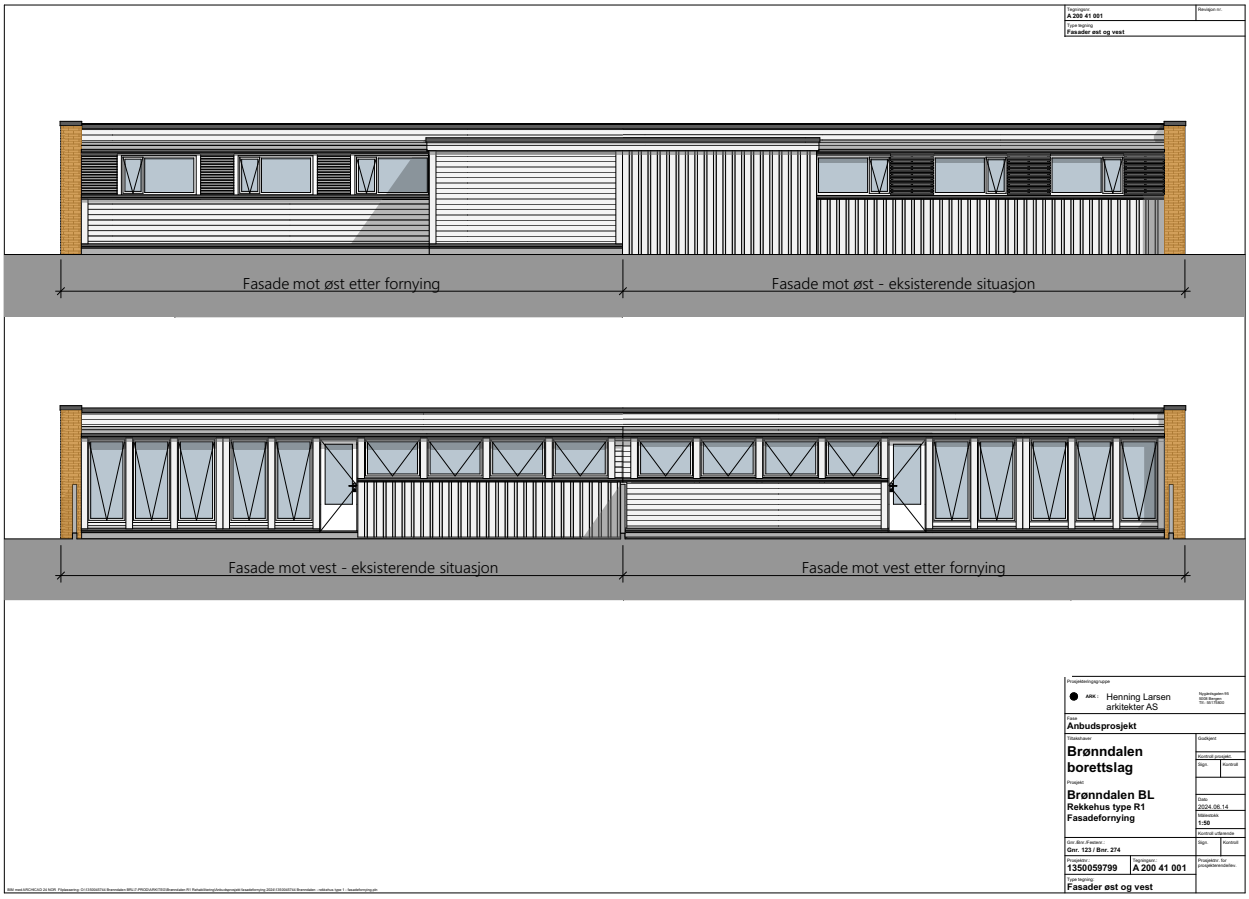

**Veggsnitt 1 mot vest - eksisterende situasjon**

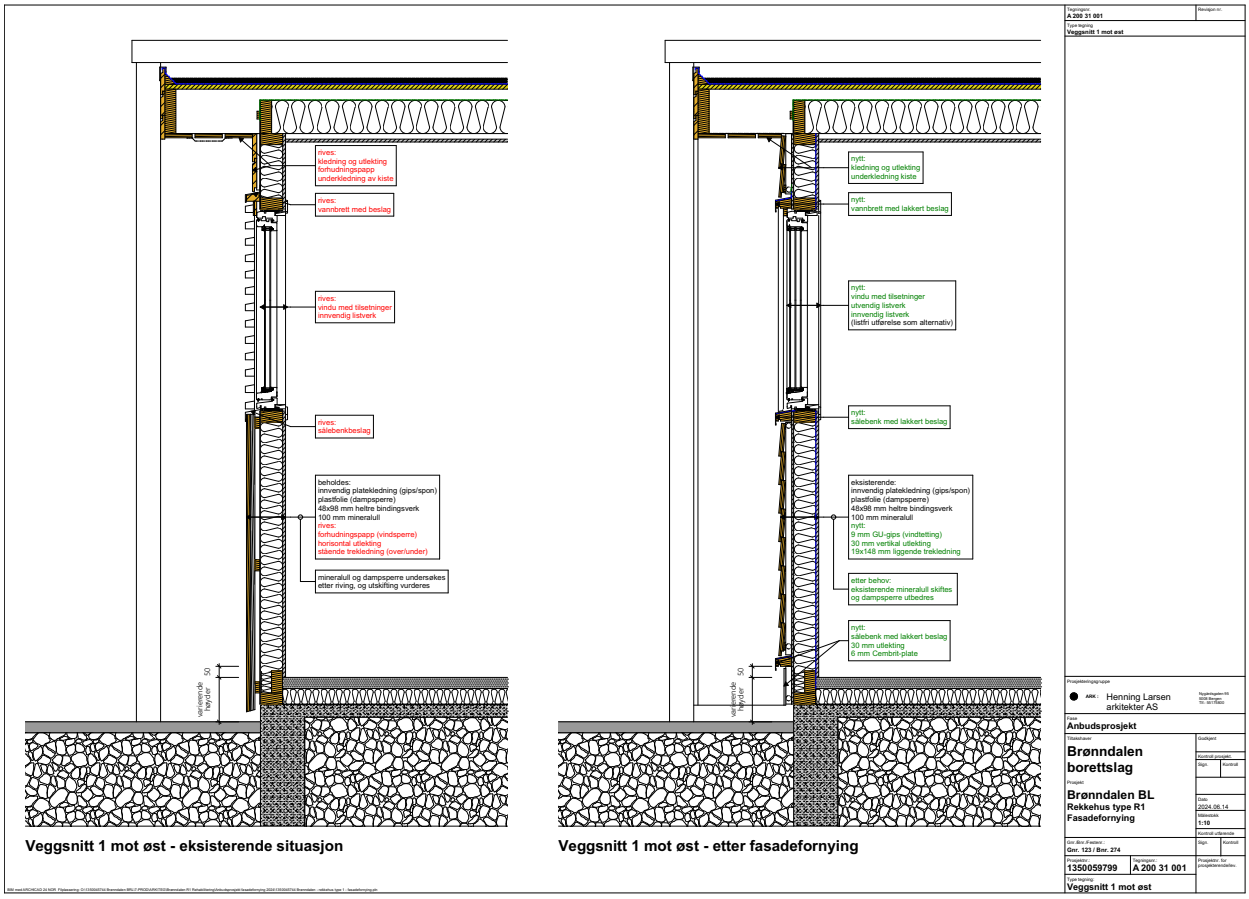
**Veggsnitt 1 mot vest - etter fasadefornying**




**Veggsnitt 2 mot øst - eksisterende situasjon**

**Veggsnitt 2 mot øst - etter fasadefornying**


Fasade mot øst etter fornying
Fasade mot øst - eksisterende situasjon
Fasade mot vest - eksisterende situasjon
Fasade mot vest etter fornying
Henning Larsen arkitekter AS
Anbudsprosjekt
Brønndalen borettslag
Brønndalen BL
Rekkehus type R1
Fasadefornying
1:50
Gnr. 123 / Bnr. 274
1350059799
A 200 41 001
Fasader øst og vest




**Veggsnitt 1 mot øst - eksisterende situasjon**

**Veggsnitt 1 mot øst - etter fasadefornying**

# Notat

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

Dato: 26.09.2024

**Kalkyle nytt driftsbygg – september 2027**

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

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

Rambøll
Nygårdsgaten 95,
5008 Bergen

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

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

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

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

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

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

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

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

Begrepsforklaring fra NS3453:

Kostnadselementer og summeringsnivåer for byggeprosjekt:

Entreprisekostnad:

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

Entreprisekostnad (sum konto 01 - 07) omfatter huskostnad inklusive utendørs arbeid.
- Utendørs (inklusive uspesifisert) (konto 07). Omfanget er i henhold til NS 3451.

Byggherrekostnad:

Byggekostnad (sum konto 01 - 08).
- Generelle kostnader omfatter prosjektering, administrasjon, bikostnader, osv., se tabell 2.

Basiskostnad (sum konto 01 - 10). Summen av samtlige kostnader for prosjektet eksklusive avsetninger til usikkerhet (forventet tillegg og usikkerhetsavsetning) og eksklusive prisregulering.
- Spesielle kostnader (konto 09). Omfatter løst inventar, tomt, finansiering, osv., se tabell 2.
- Merverdiavgift (Mva) (konto 10).

Prosjektkostnad (sum konto 01 - 11). Summen av basiskostnaden og forventet tillegg. Prosjektkostnad er et utrykk for hvor mye det er ventet at prosjektet skal koste når det er fullført. Prosjektkostnad kan like gjerne underskrides som overskrides, se figur A.1.
- Forventet tillegg (reserver) (konto 11). Det forventede kostnadsbidraget fra estimatusikkerhet og hendelsesusikkerhet. Potensialet for forventede tillegg er normalt størst i tidlig fase av prosjektet, og minker etter hvert som prosjektet utvikles.

Kostnadsramme (sum konto 01 - 12). Summen av forventet prosjektkostnad og avsetning for usikkerhet. Kostnadsrammen definerer hvor stor finansiering som er satt av for å gjennomføre prosjektet.
- Usikkerhetsavsetning (marginer) (konto 12). Avsetning utover prosjektkostnaden for å oppnå ønsket sikkerhet mot overskridelse av kostnadsrammen.

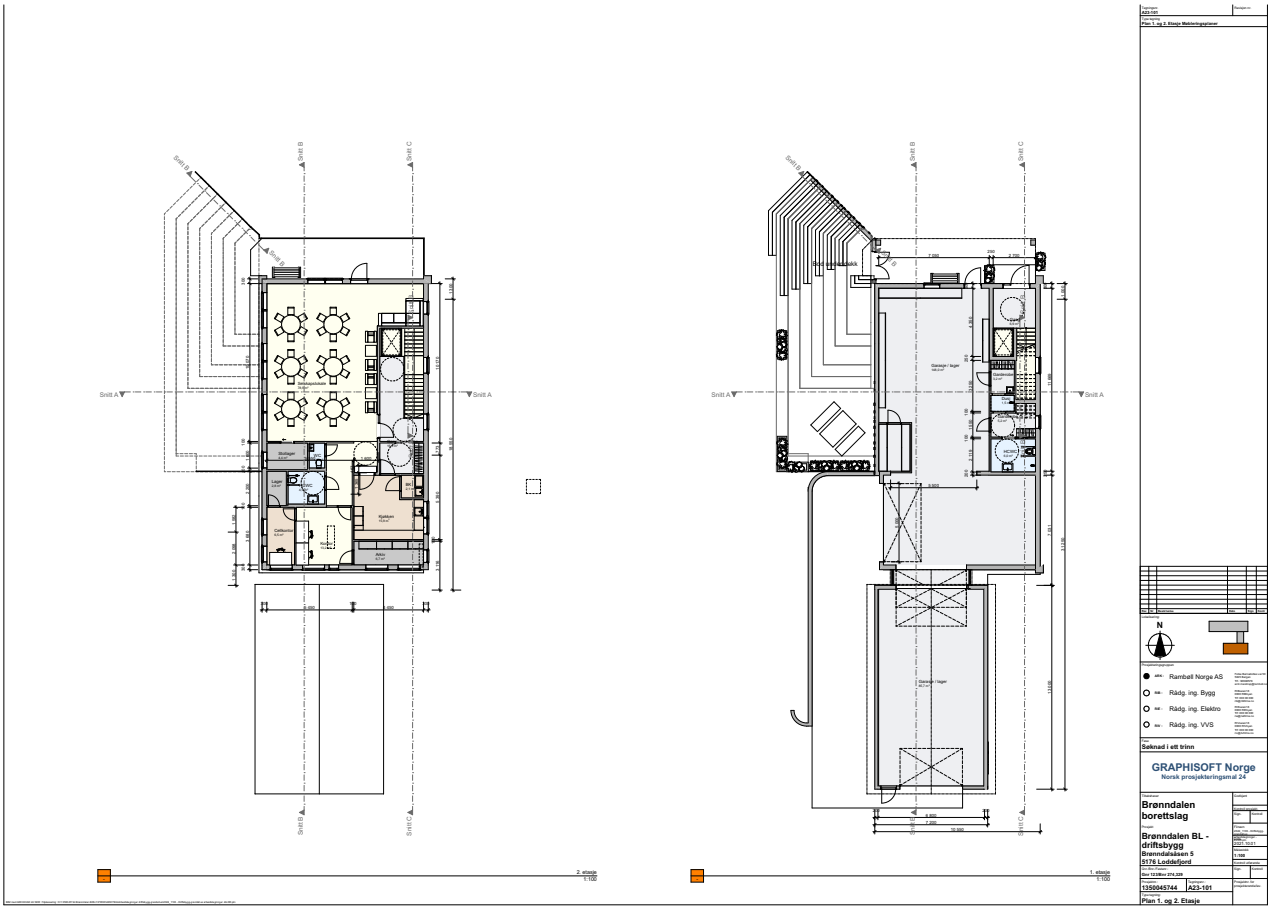
Prisregulering (konto 13). Eventuelle prisreguleringer i byggeprosjektet.

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

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

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

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


Snitt A
Snitt B
Snitt C
2. etasje
1:100
1. etasje
1:100
Brønndalen borettslag
Brønndalen BL - driftsbygg
Brønndalsåsen 5
5176 Loddefjord
Søknad i ett trinn
GRAPHISOFT Norge
Norsk prosjekteringsmal 24
Rambøll Norge AS
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. VVS
1350045744
A23-101
Plan 1. og 2. Etasje

# Innstilling fra valgkomiteen 2025

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

**Valg av nytt styret**

**Valgkomiteen har kommet til følgende innstilling:**

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

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

**Begrunnelsen fra valgkomiteen er bakgrunn- kompetanse-forståelse- interesse**

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

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

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

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

**Valg av utsending til OBOS generalforsamling**

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

Per Michal Blytt
Per Michal Blytt

Bente F. Vinje
Bente Fasting Vinje

Johan Fredrik Garmann
Johan Fredrik Garmann

Tone Helland Bjørøy
Tone Helland Bjørøy

## Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for BRØNNDALEN BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styret forslår André Teigen til å lede møte.

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

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

67 stemmer + 24 fullmakter= 91 stemmeberettige.

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

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

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

**Protokollfører og protokollvitner:**

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

**Velges 2 stk. til tellekorps.**

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

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

✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

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

Vi viser til vedlegg fra Bank Advisor.

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Benkeforslag 1600,- KPI

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 7. Merutgifter for andelseiere ifm rør- og ventilasjonsprosjektet

Fremmet av: Bjørn Otto Færestrand, leilighet 35

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

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

**Styrets innstilling**
Dette er en sak mellom andelseier og Markhus.

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

## 8. Forslag til endring i garasjereglene pkt.4.

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

Fremmet av: Frode Fauskanger L-419

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

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

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

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

Fremmet av: L-423

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

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

Styret anbefaler generalforsamling til å stemme for godkjenning av søknaden.

Søker må selv sende søknad til Bergen kommune.

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

## 11. Fasade vedlikehold R-1 [Informasjon sak]

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Driftsbygget

Styret har tatt opp saken om driftsbygg tidligere.

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

2021. Der det ble godkjent driftsbygg.

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

Totale kostnader for driftsbygget 2 968 641,-

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

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

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

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

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

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

Forslaget ble nedstemt.

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

❌ **Ikke vedtatt.**

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

✔ **Forslaget ble vedtatt**

## 13. ANEO. [Informasjon sak]

Informasjon til årsmøtet – Status for ladesaken (Aneo)

**Bakgrunn og utvikling:**

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

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

**Felles innsats og fremdrift:**

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

Gjennom Ladegruppen har vi:

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

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

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

**Tre mulige veier videre:**

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

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

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

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

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

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

✔ **Vedtatt.**

## 14. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Børge Hansen
Frode Liseth

Følgende stilte til valg:
Børge Hansen
Frode Liseth

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Astrid Dalland
Ørjan Raknes Forthun
Rune Sandland

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

## 15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Ingrid Bull Skarvatun

Følgende stilte til valg:
Ingrid Bull Skarvatun

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Børge Hansen

Følgende stilte til valg:
Børge Hansen

## 16. Valgkomite

**Medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Tone H Bjorøy
Per Michal Blytt

Johan Fredrik  Garmann
Bjørn Johannesen

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

Signering av protokoll:

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

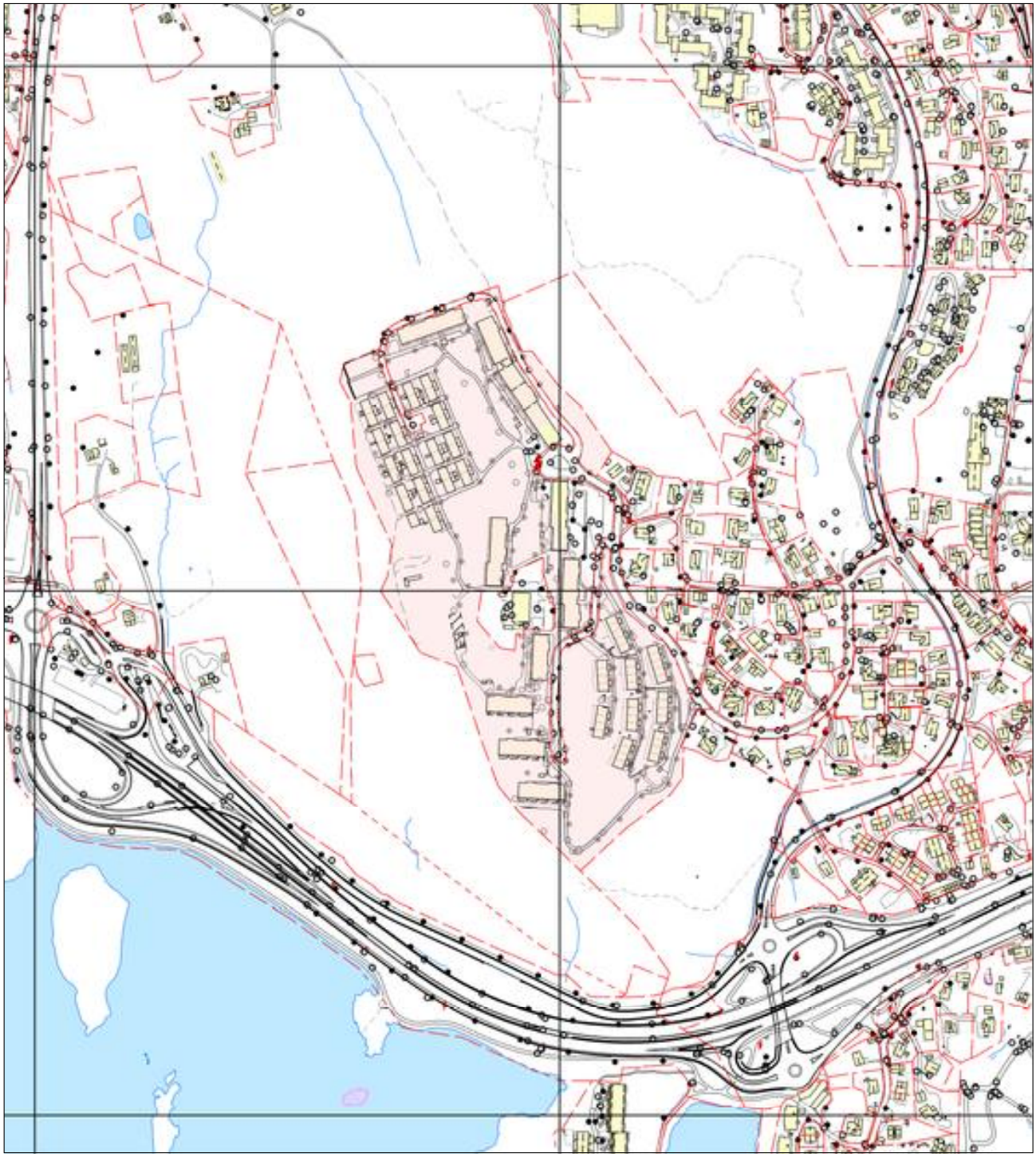
# Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:5000
Dato: 19.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 123/274/0/0
Adresse: Brønndalen 74, 5176 LODDEFJORD m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



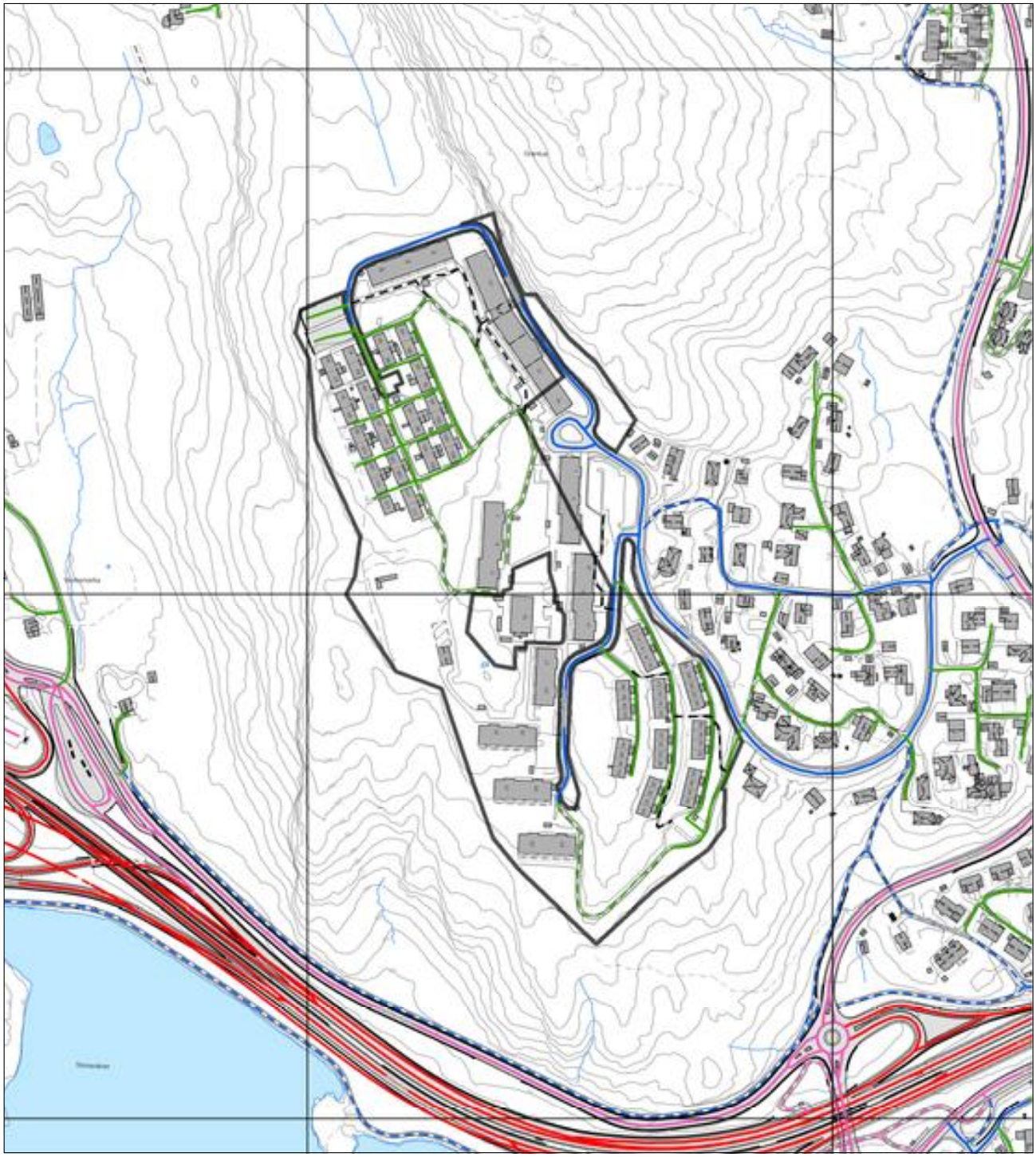
BERGEN
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 19.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 123/274/0/0
Adresse: Brønndalen 74, 5176 LODDEFJORD

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 123/274/0/0
Utlistet 20. mars 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

**Forklaring plantype**

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

**Forklaring planstatus**

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

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

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

## Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

## Reguleringsplaner på grunnen

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

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

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

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

## Hensynssoner i kommunedelplan

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

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |

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

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 20. mars 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.

BERGEN KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

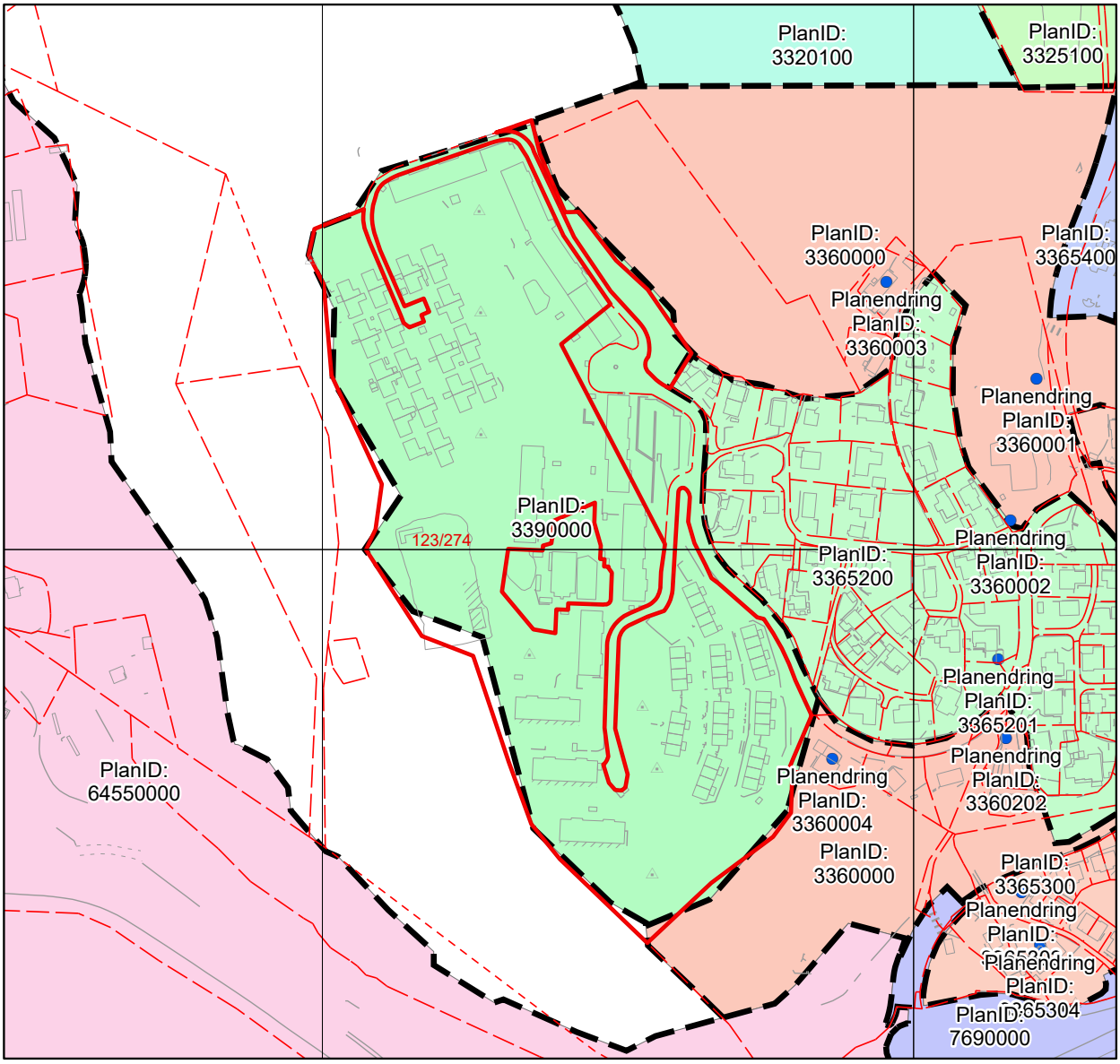
N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/274
Dato: 20.03.2026 Adresse: Brønndalen 74 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): 3365200, 3390000, 3360000

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



# Reguleringsplan på grunnen

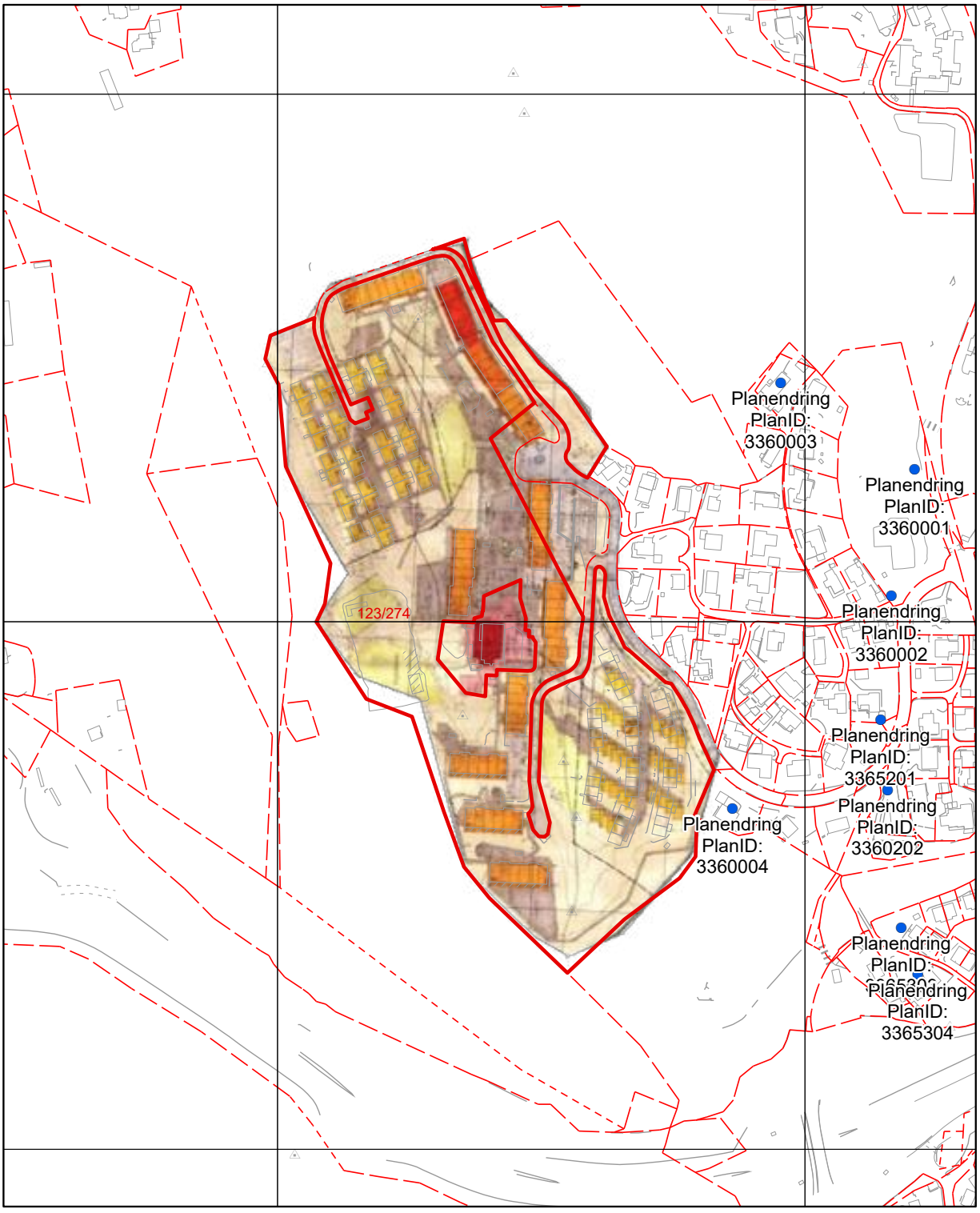
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 123/274
Dato: 20.03.2026 Adresse: Brønndalen 74 m.fl.

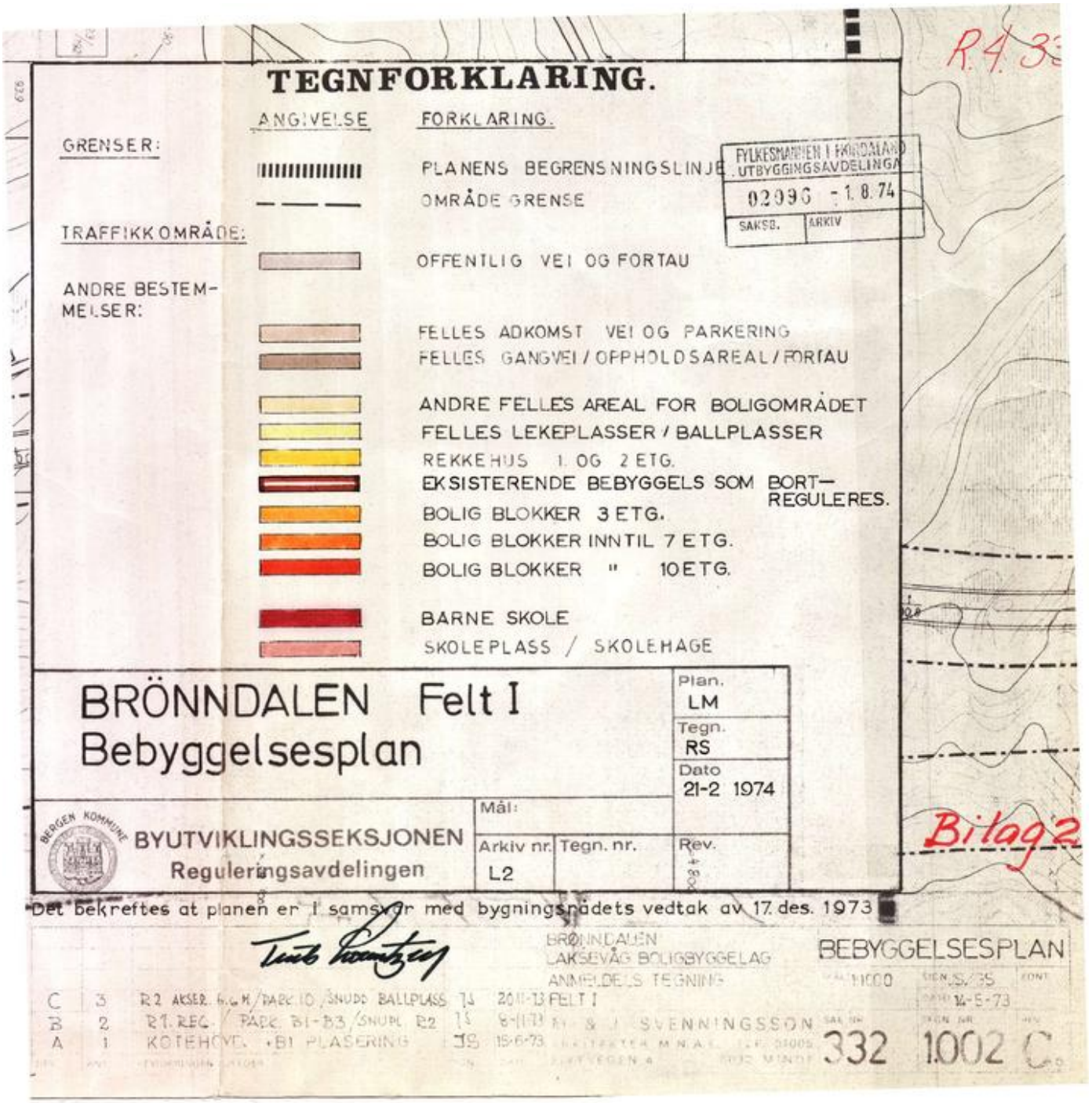
PlanID(er): 3365200, 3390000, 3360000

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

Eiendomsflate




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


R.4.33
TEGNFORKLARING.
ANGIVELSE
FORKLARING.
GRENSER:
PLANENS BEGRENSNINGSLINJE
OMRÅDE GRENSE
TRAFFIKKOMRÅDE:
OFFENTLIG VEI OG FORTAU
ANDRE BESTEM-MELSER:
FELLES ADKOMST VEI OG PARKERING
FELLES GANGVEI / OPPHOLDSAREAL / FORTAU
ANDRE FELLES AREAL FOR BOLIGOMRÅDET
FELLES LEKEPLASSER / BALLPLASSER
REKKEHUS 1. OG 2 ETG.
EKSISTERENDE BEBYGGELS SOM BORT-REGULERES.
BOLIG BLOKKER 3 ETG.
BOLIG BLOKKER INNTIL 7 ETG.
BOLIG BLOKKER " 10 ETG.
BARNE SKOLE
SKOLEPLASS / SKOLEHAGE
FYLKESMANNEN I HORDALAND UTBYGGINGSAVDELINGA
02096 - 1.8.74
SAKSB. ARKIV
BRÖNNDALEN Felt I
Bebyggelsesplan
Plan. LM
Tegn. RS
Dato 21-2 1974
BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Mål:
Arkiv nr. L2
Tegn. nr.
Rev.
Bilag 2
Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 17. des. 1973
BRØNNDALEN
LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG
ANMELDELSS TEGNING
BEBYGGELSESPLAN
SVENNINGSSON
332
1002 C

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

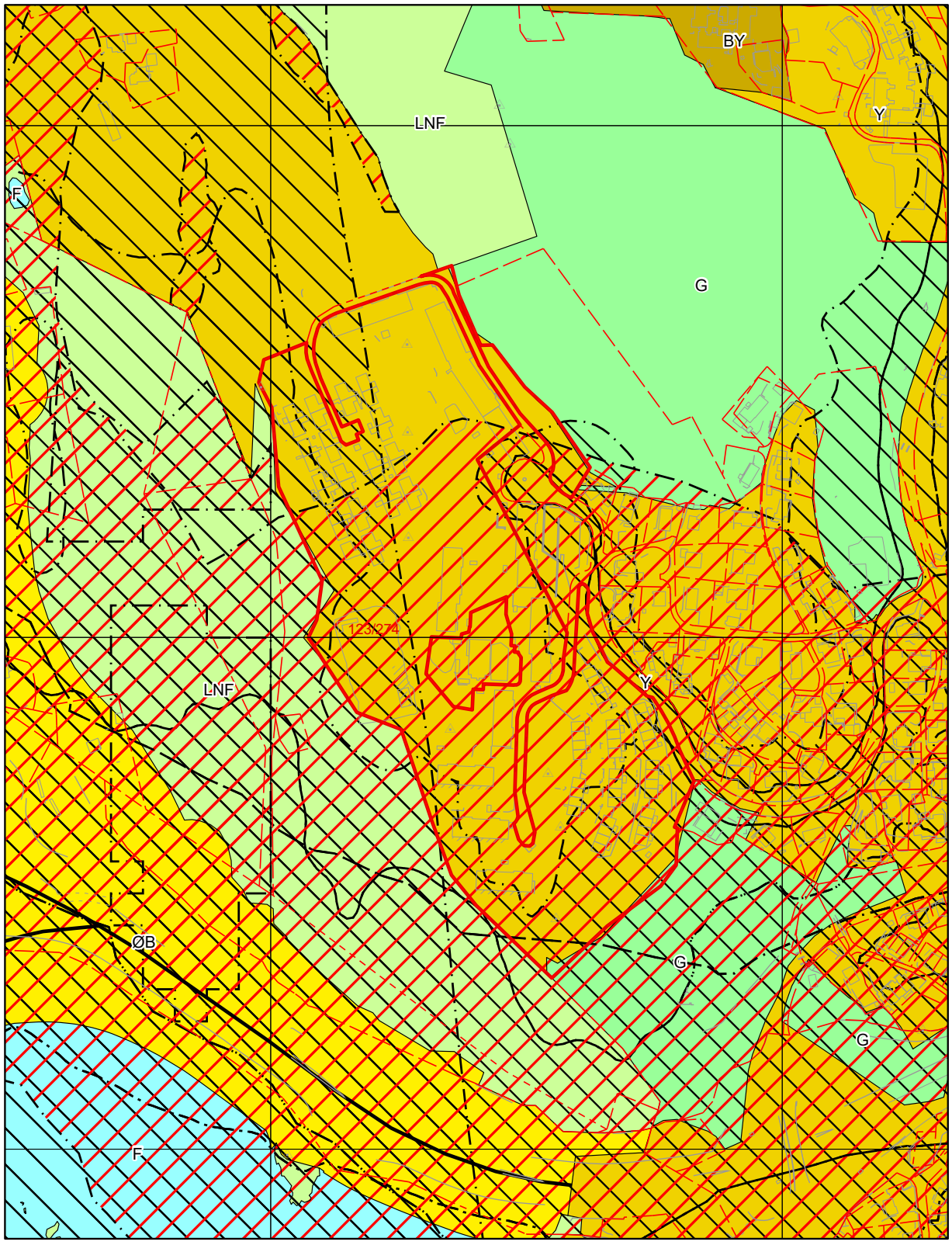
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 20.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 123/274
Adresse: Brønndalen 74 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

## Samferdselslinjer


Hovedvei


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

## KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone


Øvrig byggesone


Grønnstruktur


LNF

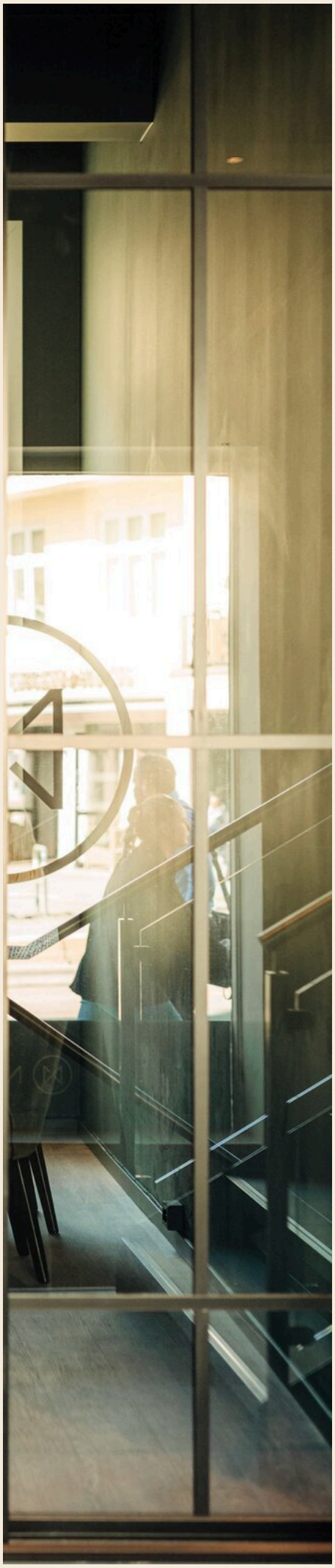

Friluftsområder

Velkommen til

# Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
**902 04 435**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0130/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brønndalen 74 5176 LODDEFJORD
Matrikkel: Gnr 123, bnr 274 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Nirujan K Nathan

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544