



Bjørndalsskogen
borettslag

GF 2025

Innkalling og saksliste

Bjørndalsskogen – et godt sted å bo!

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

Innkalling og dagsorden

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

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

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

Dette kan du sende inn:

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

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

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

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

Avstemming etter møte

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

Kun de som deltar kan avgi stemme.

Protokoll

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

Trenger du hjelp? Spørsmål? Ønsker du analog avstemming?

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

Med vennlig hilsen Styret

Generalforsamling i GrendaHuset onsdag 9.april kl 18.00

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

Sakspapirer

Sak 1. Konstituering

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 2. Styrets rapport for 2024

Viser til Rapport fra Styret 2024, se eget vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets rapport for 2024 som vedlagt.

Sak 3. Årsregnskap for 2024

Viser til Årsregnskap for Bjørndalsskogen borettslag, se eget vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital.

Sak 4. Forslag om Ekstern Vaktmestertjenester

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

Bakgrunn

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

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

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

Andelseiers forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

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

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

Styret støtter forslaget.

Styrets forslag til vedtak:

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

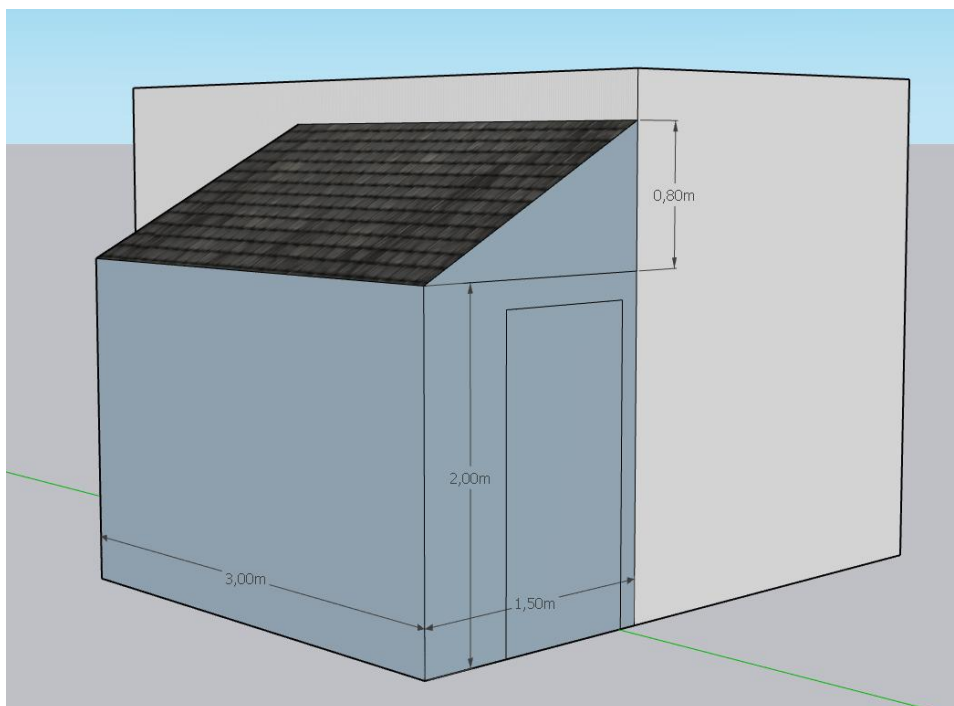
Sak 5. Søknad om oppføring av bod mot husvegg

Forslagsstiller: Sondre Berg og Malin Knutsen, Bjørndalsskogen 58

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

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

Konsept:



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



Bilde av eldre boddør som ønskes blendet:



Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner oppføring av bod i Bjørndalsskogen 58.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

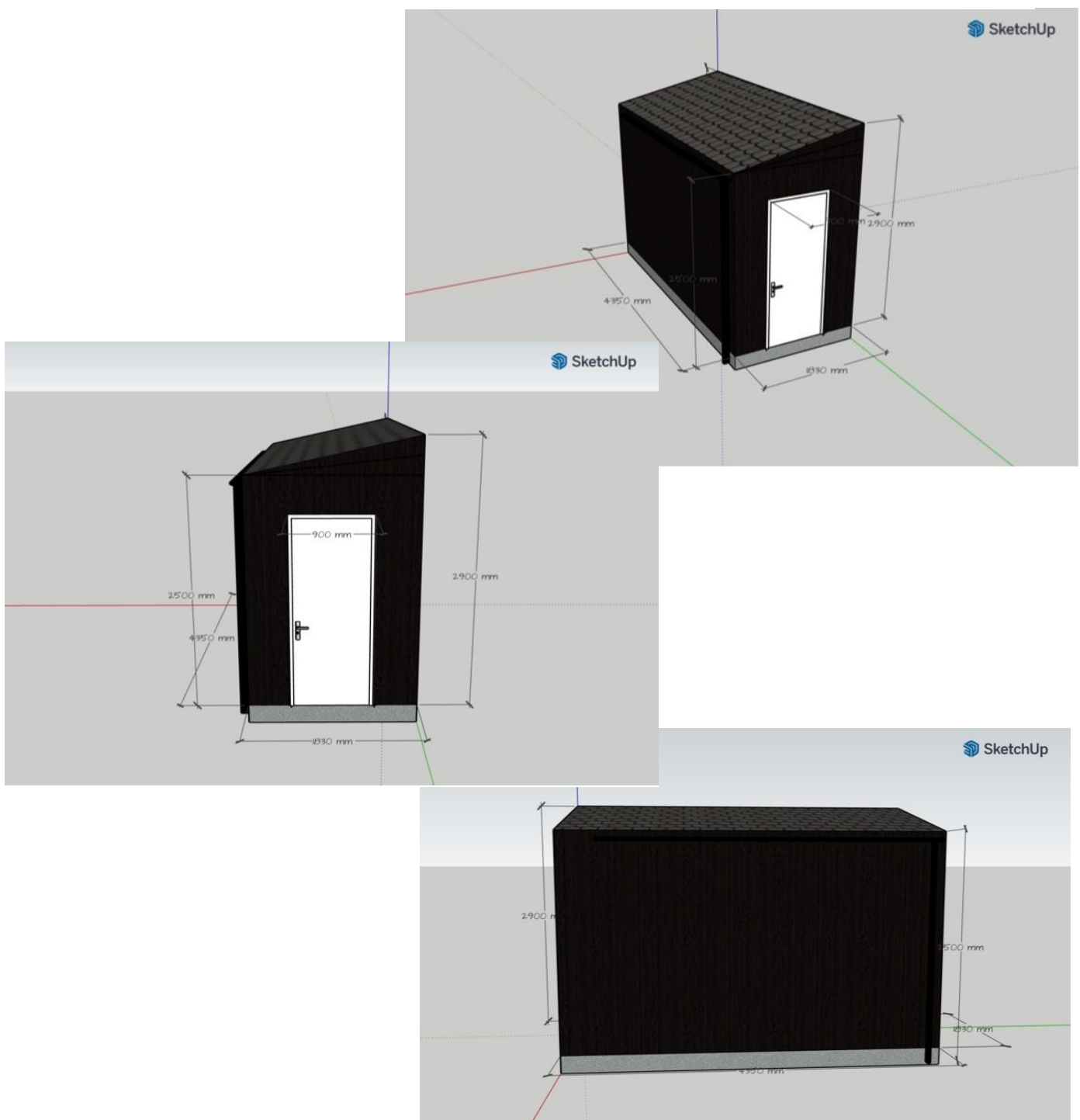
Sak 6. Søknad om Bod/tilbygg Bjørndalsskogen 78

Forslagsstiller: Morten Nielsen, Bjørndalsskogen 78

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

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

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



Sentralt godkjent foretak for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven



VESTLAND BYGGESERVICE AS med organisasjonsnummer 929430370 har følgende sentrale godkjenning etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 22-1 og forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr 488 (SAGS10):

- Uttøvelse av monitoring av plankonstruksjoner og ferdigstillelse i tilskikkelse 1
- Uttøvelse av risikog og miljøplanering i tilskikkelse 1
- Uttøvelse av tilsynsarbeid og monitoring av konstruksjoner i tilskikkelse 1

Godkjenningen er gyldig til 10.11.2027

Godkjenningen er bare gyldig dersom fastsatte gebyr for å innrette sentral godkjenning betales innen fristen. Det gjøres oppmerksom på at sentral godkjenning for ansvarsrett skal innleses tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtrekk eller bruddmønstre gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

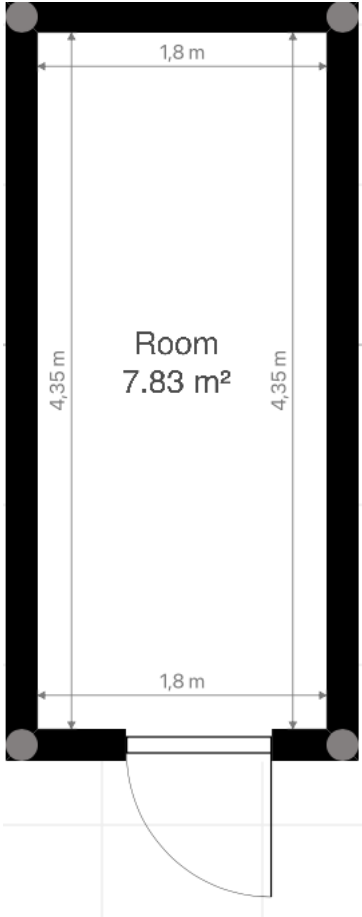
DIREKTORATET FOR KOSTNADSKUTSETT

70 22 27 16 86

Postboks 10000, 4031 Kvernberget, Oslo

Telefon: 022 27 16 86

www.dsb.no



Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner oppføring av bod i Bjørndalsskogen 78.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

Forslagsstiller: Morten Nielsen, Bjørndalsskogen 78

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



Ny løsning

Gammel løsning

Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner byting av dør til vindu i Bjørndalsskogen 78.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 8. Fjerning av vindu på bad Bjørndalsskogen 96

Forslagsstiller: Caroline Jakobsen, Bjørndalsskogen 96

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

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

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

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

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



Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner fjerning av vindu på bad i Bjørndalsskogen 78.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 9. Søknad om å tette nederste del av vinduer

Forslagsstiller: Caroline Jakobsen, Bjørndalsskogen 96

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

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

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

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

Ønsket løsning:



Eksisterende løsning:



Eksisterende løsninger:



Andelseiers forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

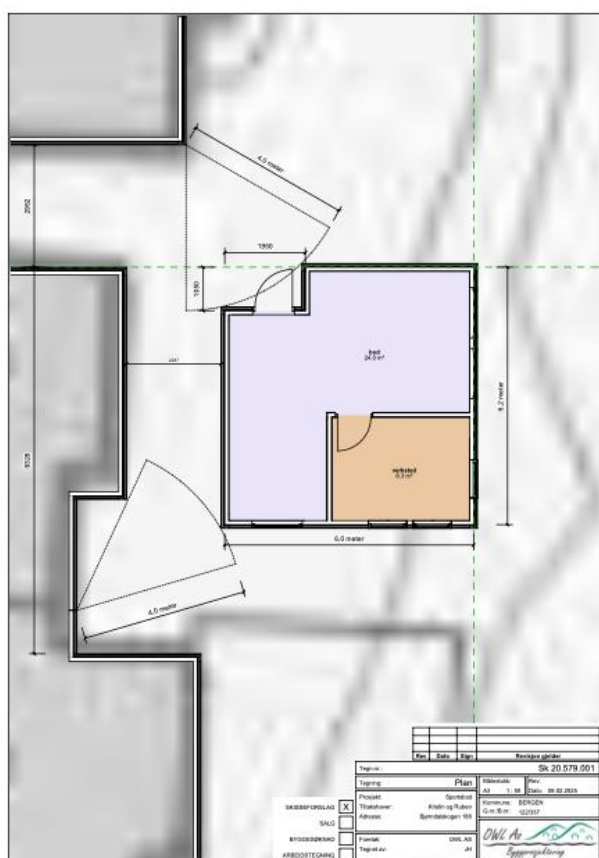
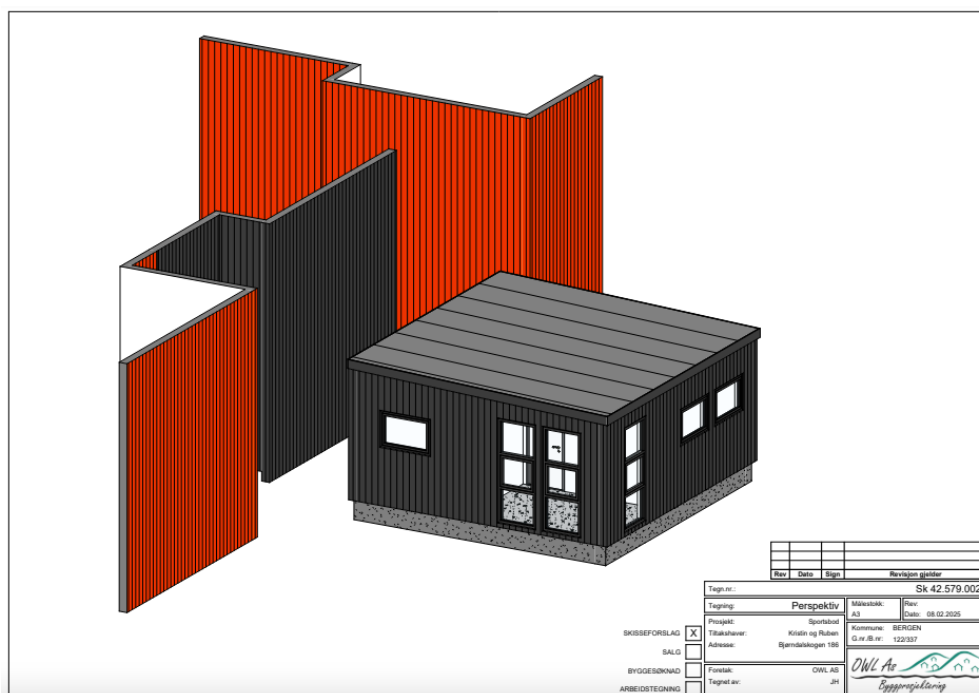
Sak 10. Søknad om bygging av ekstern bod

Forslagsstiller: Kristin Nygård og Ruben Matre, Bjørndalsskogen 186

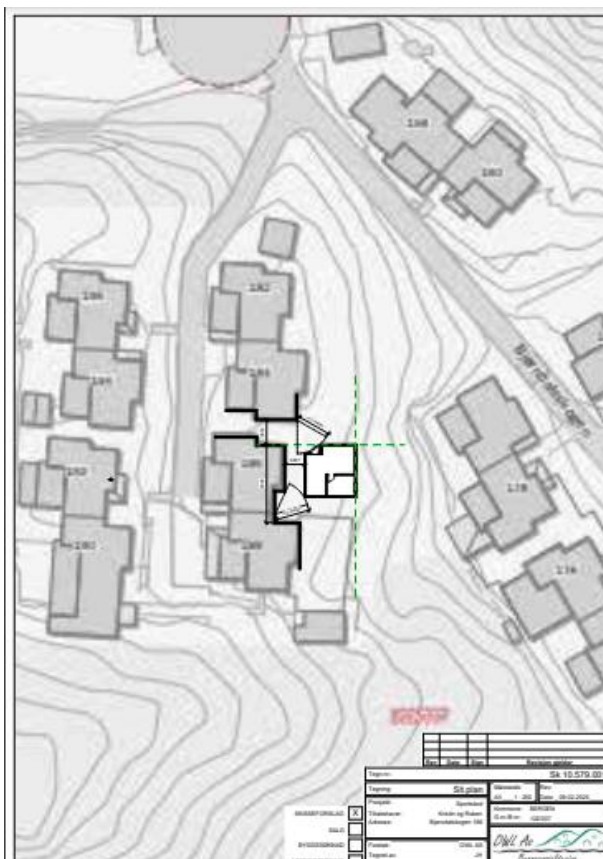
Vi ønsker å etablere en bod i bakhagen ved nr. 186. Vedlagt følger tegningsgrunnlag som viser forslag til løsning, samt nabovarsel.

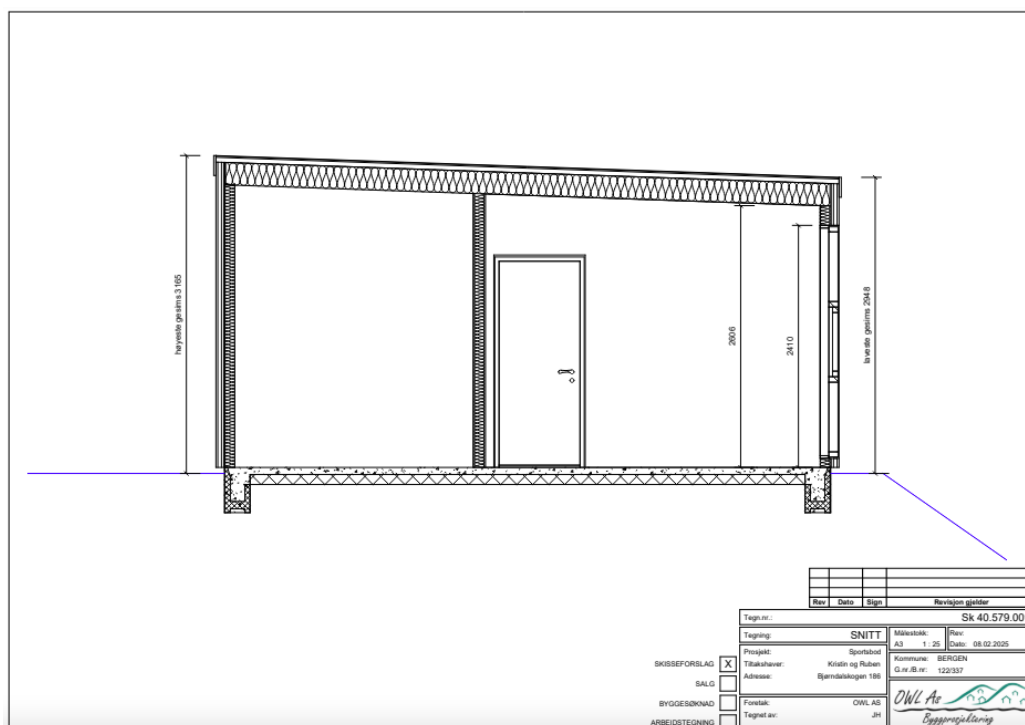
Beskrivelse av prosjektet:

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



6





Andelseiers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner bygging av ekstern bod i Bjørndalsskogen 186.

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 11. Valg av valgkomite

Forslagsstiller: Styret

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

Styrets vurdering:

Styret innstiller komiteens medlemmer til gjenvalg.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger følgende valgkomite:

Jørgen Garmann

Diana Eidem

Magnus Lie Eltvik

Sak 12. Valg av miljøutvalg

Forslagsstiller: Valgkomiteen

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

Torill Hagen

Siri Ersland Aarra

Hilde Ask

Medlemmene i komiteen velges for 1 år av gangen.

Styrets vurdering:

Styret stiller seg bak valgkomiteens forslag.

Valgkomiteens forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger følgende miljøutvalg:

Torill Hagen

Siri Ersland Aarra

Hilde Ask

Sak 13. Honorarer miljøutvalget

Forslagsstiller: Styret

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 14. Honorarer valgkomite

Forslagsstiller: Styret

Styrets vurdering:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak 15. Honorarer - styret

Forslagsstiller: Valgkomiteen

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

Valgkomiteen begrunner sitt forslag:

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

Valgkomiteens forslag til vedtak:

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

Sak 16. Valg av styre- og varamedlemmer

Forslagsstiller: Valgkomiteen

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

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

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

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

Alle innstillingene fra valgkomiteen er enstemmige.

Valgkomiteen har bestått av:

Jørgen Garmann, Diana Eidem og Magnus Lie Eltvik

Valgkomiteen legger fram følgende forslag for generalforsamlingen:

Styreleder:

Bjørn Schjerven - på valg 2 år

Styremedlemmer:

Edel Kjeilen – Ikke på valg for 1 år

Kenneth Voll – Ikke på valg for 1 år

Konrad Solomianko – På valg for 2 år

Rune Monsen - På valg for 2 år

Varamedlemmer:

Jannicke Thomsen – På valg for 1 år

Tony Andre Røskeland – På valg for 1 år

Styrets vurdering

Styret stiller seg bak valgkomiteens forslag.

Fullmaktsskjema

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

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

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

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

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

FULLMAKT:

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Andels nr: _____

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

Navn: _____

Adresse: _____

Andels nr: _____

Andelseiers underskrift: _____ Dato: _____



Bjørndalsskogen
borettslag

GF 2025

Rapport fra styret 2024



Bjørndalsskogen borettslag

Ordinær generalforsamling 2024

GF 2025

Rapport fra styret for Bjørndalsskogen borettslag 2024

Formål

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

Styret og administrasjon

Styresammensetning i 2024

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

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



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

Likestilling

Styret har bestått av:

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

Ansatte

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

Byggdrifter: Bjarthe Solvik (100% stilling)

Anvisningsrett

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

Styrets møtevirksomhet

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

Status styrets prioriterte saker i 2024

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

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

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

Prioriterte saker i 2025

- Oppfølging vedtak GF 2025
- Stigerør blokkene

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

Oppfølging av tidligere GF vedtak

- GF 10.05.2021 sak 6

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

Boliger – tall som teller

Omsetning av boliger

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

Område 1 (blokker)

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

Område 2 (tvillinghus)

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

Område 3 (tvillinghus)

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

Område 4 (tvillinghus)

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

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

Brukeroverlating av boliger

Det foreligger 4 brukerovertatelser av boliger pr. 31.12.2024.

Eiendomsmasse

Bjørndalsskogen borettslaget består av 386 boenheter:

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

Forsikring

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

Vedlikehold av bygg og eiendom

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

Område 1: Blokker

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

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

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

Område 2-4: Tvillinghusområdene

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

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

Kontroll av lekeplasser og aktivitetsplasser

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Internkontroll i 2024

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

Forurensning av det ytre miljø

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

Radonmåling i tvillinghus og i nederste etasje i noen blokk

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

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

Administrasjon og avtaler

Servicekontoret

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

Informasjon

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

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

Dugnadsgjengen

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

Bjørndalsskogens felleslokaler

Grendahuset og aktiviteter i GrendaHuset

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

Bjørnehiet

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

Leverandøravtaler

Renholdsbyrå

Bergen Renhold Tjenester AS hadde ansvar i første halvår ansvaret for renhold av ganger/trappehus og bosscontainere i område 1 samt vasking av Grendahuset. Fra september 2024 ble ansvaret overtatt av Cares AS.

TV & internett

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

Elbillader

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

IKT-tjenester

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

Forsikringsavtale

Styret inngikk forsikringsavtale med Gjensidige i 2018.

Plenklipp.no

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

Skadedyr

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

Forretningsfører

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

Parkering

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

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

Årsregnskapene og borettslagets økonomi 2024

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

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

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

Felleskostnader

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

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

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

Felleskostnader

Felleskostnader for andelseiere ble som følger fra 01.01.2024

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

Lån og lånevilkår pr 31.desember 2024

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

Område 1

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

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

Område 2

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

Område 3

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

Område 4

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

Årsregnskapet for 2024 godkjent av styret

Styret har godkjent 2024-årsregnskapet for Bjørndalsskogen borettslag.

Forretningsførsel og revisjon

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

Forutsetning for fortsatt drift

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

Bjørndalsskogen 21.mars 2025

Styret i Bjørndalsskogen borettslag

(Signeres digitalt av styremedlemmene)

446 - Rapport f...

Name
Voll, Kenneth

Date
2025-03-24

Identification
 Voll, Kenneth

Name
Monsen, Rune

Date
2025-03-20

Identification
 Monsen, Rune

Name
Kjeilen, Edel Marie

Date
2025-03-20

Identification
 Kjeilen, Edel Marie

Name
Schjerven, Bjørn

Date
2025-03-20

Identification
 Schjerven, Bjørn

Name
Ekeland, Andreas

Date
2025-03-24

Identification
 Ekeland, Andreas



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

**Bjørndalsskogen Borettslag
2024**

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsskogen Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag

Bjørn Schjerven
Styrets leder

Edel Marie Kjeilen
Nestleder

Andreas Ekeland
Styremedlem

Rune Monsen
Styremedlem

Kenneth Voll
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

Note 8 - Driftskostnader

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

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

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

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

15 779 386

Nedbetalt tidligere

457 031

Nedbetalt i år

250 590

Lånesaldo 31.12

15 071 765

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

13 364 000

Nedbetalt tidligere

553 339

Nedbetalt i år

209 513

Lånesaldo 31.12

12 601 148

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

30 592 913

Nedbetalt tidligere

953 131

Nedbetalt i år

494 847

Lånesaldo 31.12

29 144 935

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 23 år

Opprinnelig 2017

58 000 000

Nedbetalt tidligere

10 190 436

Nedbetalt i år

2 016 997

Lånesaldo 31.12

45 792 567

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2039

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 32 år

Opprinnelig 2018

50 000 000

Nedbetalt tidligere

19 396 243

Nedbetalt i år

512 587

Lånesaldo 31.12

30 091 170

Beregnet innfrielsesdato: 31.10.2050

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

Gjeld til kredittinstitusjoner

107 141 375

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

Note 16 - Disponible midler

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

446 - Konsolide...

Name
Kjeilen, Edel Marie

Date
2025-03-20

Identification

 Kjeilen, Edel Marie

Name
Schjerven, Bjørn

Date
2025-03-22

Identification

 Schjerven, Bjørn

Name
Monsen, Rune

Date
2025-03-20

Identification

 Monsen, Rune

Name
Ekeland, Andreas

Date
2025-03-24

Identification

 Ekeland, Andreas

Name
Voll, Kenneth

Date
2025-03-24

Identification

 Voll, Kenneth



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

Bjørndalsskogen Borettslag (446)
2024

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Alle beløp i NOK

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

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Bjørn Schjerven
Styrets leder

Andreas Ekeland
Styremedlem

Edel Marie Kjeilen
Nestleder

Kenneth Voll
Styremedlem

Rune Monsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag (446)

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

Note 8 - Driftskostnader

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

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

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

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 23 år

Opprinnelig 2017

58 000 000

Nedbetalt tidligere

10 190 436

Nedbetalt i år

2 016 997

Lånesaldo 31.12

45 792 567

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2039

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 32 år

Opprinnelig 2018

50 000 000

Nedbetalt tidligere

19 396 243

Nedbetalt i år

512 587

Lånesaldo 31.12

30 091 170

Beregnet innfrielsesdato: 31.10.2050

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

Gjeld til kredittinstitusjoner

60 968 521

Langsiktig gjeld fordelt pr andel**Ant. andeler****Andel gjeld 31.12****Sum fellesgjeld**Lån Svenska Handelsbanken AB NUF
95217445168

102

188 357

19 212 414

42

181 909

7 640 178

54

165 462

8 934 948

4

128 890

515 560

3

125 471

376 413

74

118 719

8 785 206

3

109 284

327 852

40

0

0

Lån Svenska Handelsbanken AB NUF
95217499403

102

123 773

12 624 846

42

119 536

5 020 512

54

108 728

5 871 312

4

84 696

338 784

3

82 449

247 347

74

78 012

5 772 888

3

71 812

215 436

Note 16 - Disponible midler

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

446 - Årsregnsk...

Name
Voll, Kenneth

Date
2025-03-24

Identification

 Voll, Kenneth

Name
Ekeland, Andreas

Date
2025-03-24

Identification

 Ekeland, Andreas

Name
Schjerven, Bjørn

Date
2025-03-22

Identification

 Schjerven, Bjørn

Name
Monsen, Rune

Date
2025-03-20

Identification

 Monsen, Rune

Name
Kjeilen, Edel Marie

Date
2025-03-20

Identification

 Kjeilen, Edel Marie



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

Bjørndalsskogen Borettslag (447)
2024

Resultatregnskap 2024

Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Alle beløp i NOK

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

Balanse pr. 31.12.2024

Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Bjørn Schjerven
Styrets leder

Andreas Ekeland
Styremedlem

Edel Marie Kjeilen
Nestleder

Kenneth Voll
Styremedlem

Rune Monsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Bjørndalsskogen Borettslag (447)

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

Note 8 - Driftskostnader

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

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Rehabilitering

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Pantstillelser

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

Note 14 - Udekket tap

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

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

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

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

15 779 386

Nedbetalt tidligere

457 031

Nedbetalt i år

250 590

Lånesaldo 31.12

15 071 765

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,74%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

13 364 000

Nedbetalt tidligere

553 339

Nedbetalt i år

209 513

Lånesaldo 31.12

12 601 148

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

30 592 913

Nedbetalt tidligere

953 131

Nedbetalt i år

494 847

Lånesaldo 31.12

29 144 935

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2050

Sum langsiktig gjeld**56 817 848****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt**

Gjeld til kredittinstitusjoner

46 172 854

Langsiktig gjeld fordelt pr andel**Ant. andeler****Andel gjeld 31.12****Sum fellesgjeld**Lån Svenska Handelsbanken AB NUF
95217512132

28

538 277

15 071 765

Lån Svenska Handelsbanken AB NUF
95217512140

18

700 064

12 601 148

Lån Svenska Handelsbanken AB NUF
95217512124

58

502 499

29 144 935

Note 16 - Disponible midler

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

447 - Årsregnsk...

Name
Kjeilen, Edel Marie

Date
2025-03-20

Identification
 Kjeilen, Edel Marie

Name
Voll, Kenneth

Date
2025-03-24

Identification
 Voll, Kenneth

Name
Monsen, Rune

Date
2025-03-20

Identification
 Monsen, Rune

Name
Ekeland, Andreas

Date
2025-03-24

Identification
 Ekeland, Andreas

Name
Schjerven, Bjørn

Date
2025-03-22

Identification
 Schjerven, Bjørn



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



Til generalforsamlingen i Bjørndalsskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-26 09:09:49 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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