



Bjørndalsskogen
borettslag

GF 2024

Rapport fra styret 2023



Bjørndalsskogen borettslag

Ordinær generalforsamling 2024

GF 2024

Rapport fra styret for Bjørndalsskogen borettslag 2023

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 2023

Dagens styre ble valgt mars 2023. 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:	Nico Fredrich	område 4
Styremedlem:	Kenneth Voll	område 2
1. varamedlem:	Konrad Solomianko	område 2
2. varamedlem:	Ayna Westre	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)

Byggrifter: Bjarte Solvik (100% stilling)

Anvisningsrett

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

Styrets møtevirksomhet

Det har i 2023 vært avholdt 15 ordinære styremøter. Det har i tillegg vært møter om enkeltsaker og prosjekter og med leverandører.

Styrets prioriterte saker i 2023

- Budsjett
 - Balansere økning i fellesutgifter mot betydelig økt rente og vedlikeholdsbehov
- Småhusprosjektet
 - Bygge møter med oppfølging av avvik
 - Avslutning av prosjektet.

- Vedlikeholdsplan småhus
 - Tilstandsrapport for område 2, 3 og 4
 - Utarbeide vedlikeholdsplan
- Blokkene
 - Akutt utbedring stigeledning/rør
 - Kartlegging og planlegging prosjekt for utbedring alle blokker i perioden 2024-25.
- Ny parkeringsløsning
 - Evaluering - utvidelse med 10 plasser for beboere
 - Utvidet avtale med skolen på dagtid
- Ansvar for utførelse av vedlikehold
 - Borettslag og andelseiere småhus og leiligheter
 - Grunnlag for revidering beregningsmodell fellesutgifter
- Radon
 - Utarbeide forslag til tiltaksplan til GF 2024
- Lekeplassoppgradering
 - Ferdigstille oppgradering i område 2 og 3.
- Asfaltering av borettslaget
 - Planlegge og forberede gjennomføring i perioden 2024-26
- Driftsmøter med ansatte og andre arbeidsmøter
- Oppfølging av enkeltstående, akutte hendelser (f.eks. skade ved lynnedslag og mye regn ol)
- Elektronisk arkivering av borettslagets arkiv

Prioriterte saker i 2024

- Oppfølging vedtak GF 2024
- Blokkene
 - Gjennomføring utbedringsprosjekt stigeledning/rør
 - Utarbeide tilstandsrapport og vedlikeholdsplan
- Vedlikeholdsansvar
 - Borettslag vs andelseier
 - Grunnlag for revidering beregningsmodell fellesutgifter
- Radon
 - Gjennomføre vedtatt plan
- Asfaltering av borettslaget
 - Gjennomføre første del med pri på parkeringsplasser og mur
- Økonomistyring og -planlegging
 - Fellesutgifter
 - Rentekostnader
- Drift

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 28 boliger i borettslaget i alle områder.

Område 1 (blokker)

Leilighetstype	Antall	Omsatt for	Snittpris i 2023	Snittpris i 2022
2-roms leilighet	11	1 850 000 – 2 550 000	2 275 454	2.117 500
3-roms leilighet	1	2 180 000	2 180 000	2.573 333
4-roms leilighet	8	2 380 000 – 3 200 000	2 780 625	2.564 285

Område 2 (småhus)

Leilighetstype	Antall	Omsatt for	Snittpris i 2023	Snittpris i 2022
5-roms leilighet	5	3 400 000 – 3 900 000	3 570 000	3.800 000

Område 3 (småhus)

Leilighetstype	Antall	Omsatt for	Snittpris i 2023	Snittpris i 2022
5-roms leilighet	2	2 780 000 - 4 025 000	3 402 500	4.220 000

Område 4 (småhus)

Leilighetstype	Antall	Omsatt for	Snittpris i 2022	Snittpris i 2021
5-roms leilighet	1	4 410 000	4 410 000	-

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

Brukeroverlating av boliger

Det foreligger 8 brukerovertatelser av boliger pr. 31.12.2023.

Eiendomsmasse

Bjørndalsskogen borettslaget består av 386 boenheter:

- 104 enheter «småhus»/ tomannsboliger i rekke
- 7 blokker med 282 leiligheter, fordelt på 24 oppganger.
- Store garasjeområder under blokkene. carport-garasjer, tilknyttet noen småhus-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 2023 vært innmeldt 9 skadesaker til forsikringsselskapet
- Egenandelen ved skader var i 2023 kr 10 000,- pr sak
- Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Dette må den enkelte andelseier tegne.

Vedlikehold av bygg og eiendom

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet sammen med oppgraderingsprosjekter er tilstrekkelig for å opprettholde kvalitet og oppveie for verdiforringelse av bygningene. Reell verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien i regnskapet, særlig grunnet oppgradering i område 1 (blokkene), som ble ferdigstilt i 2022 og småhus prosjektet som ble ferdig 2023.

Område 1: Blokker

Etter pålegg fra borettslagets forsikringsselskap ble det i 2023 påbegynt planlegging av utbedring av stigeledning/rør i blokkene. Etter en lekkasje og akutt utbedring i en oppgang sommeren 2023 ble BOB ved Kristian Taraldset engasjert som prosjektleder for utskifting av alle stigeledninger/rør. Taraldset har i høst kartlagt føringsveier og muligheter for å bytte stigeledninger med minst mulig inngrep i den enkelte boenhet. Basert på dette arbeidet er det utarbeidet en prosjektplan og grunnlag for kontrakt med entreprenør.

Det er våren 2024 planlagt å invitere interesserte entreprenører til tilbudsbefering ila. april mnd. med kontraktinngåelse basert på beste tilbud i løpet av e-post. Målsetning er å starte opp arbeidet ila. våren 2024 men dette vil bli påvirket av kapasitet hos valgt entreprenør.

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

Område 2-4: Småhusområdene

Åsane Byggmesterforretning (ÅBF) ferdigstilte i 2023 oppgradering av tak og terrasser i småhus områdene. I avslutningsfasen har det vært en del enkeltsaker knyttet til reklamasjoner mot ÅBF som har krevd mye tid å følge opp. Det gjenstår fortsatt enkelte saker som først vil bli avsluttet i 2024.

Selv om prosjektet som helhet må anses som vellykket både mht utført oppgradering og kostnader har etterarbeidet vært ressurskrevende. Før prosjektrengskap kan avsluttes og gjennomgå revisjon gjenstår det avklaringer mellom partene om enkelte økonomiske krav. Deriblant krav om dagmulker pga forsinket gjennomføring. Det forventes at forhandlinger mellom borettslaget, ÅBF og engasjert byggeleder, Multiconsult, ferdigstilles ila andre kvartal 2024.

Ny vedlikeholdsplan for småhusene 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.

Status vedlikehold pr 31.12.2023:

Det er gjennomført et vedlikehold med noe redusert omfang pga pågående oppgraderingsprosjekt. Dette medfører at det utsatte tiltak, noe kledning, vinduer/dører, er gitt prioritet i 2+24 i utarbeidet vedlikeholdsplan

Vedlikehold og oppussing av lekeplasser og aktivitetsplasser

Hoved ettersyn av lekeplasser ble gjennomført av Lekeplasshjelp AS.

Periodisk kontroll av lekeplassene er gjennomført en gang pr. måned.

Lekeplassgruppen utarbeidet i 2021 en helhetlig plan for lekeplassene i borettslaget hvor hver lekeplass har fått en aldersgruppeprofil.

De to siste plassene, lekeplass i område 2 og spillplass i område 3, ble ferdigstilt våren 2023. De andre ble ferdigstilt 2022.

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 2023

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. 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.

Radonmåling i småhus 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 småhus 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 småhusprosjektet. Styret har i 2023 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 har sin egen Facebook- og hjemmeside. Målsetting er at hovedtyngden av informasjon skal skje via hjemmesiden. Borettslaget sin Facebook side har ikke vært særlig aktiv i 2023 og styret vurderer å legge denne ned og bruke alternative Facebook sider hvor andelseierne allerede er aktive. Styret utgir aktuell informasjon til beboere gjennom informasjonsskriv og andre rundskriv. 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 2023. Dugnads gruppen som begynner dagen på kontoret og får oppgaver for dagen er åpne for alle som vil bidra. I 2023 brukte de store dele av året til å isolere varmtvannsrørene i garasjene, hvilket har resultert i mindre bruk av energi til å varme opp vannet.

Bjørndalsskogens felleslokaler

Grendahuset og aktiviteter i GrendaHuset

Grendahuset blir i all hovedsak stilt til disposisjon for andelseier i borettslaget. Interessen er stort, og utleievirksomheten fortsatte å økte i 2023.

Da vi ikke hatt miljøutvalg i 2023 er arrangementer som juletre fest, pepperkake baking, lystenning første advent og Onsdags Cafe arrangert av nestleder i styret, Edel Kjeilen, sammen med servicekontoret. Høst og Julemarked var arrangert av andelseier Hilde Ask. Det har vært torsdags trim som andelseier May Hoem er

initiativtager til og så har Vi over 60 hatt samlinger. Alle aktivitetene har blitt svært oppskattet av beboere i Bjørndalsskogen.

Bjørnehiet

Det har under året vært svært lite utleie av lokalet grunnet høyt støynivå. Styret ser på mulige forbedringstiltak.

Leverandøravtaler

Renholds byrå

Bergen Renhold Tjenester AS har ansvaret for renhold av ganger/trappehus og bosscontainere i område 1 samt vasking av Grendahuset.

Telenor/T-we

Borettslaget har i denne perioden fått levert internett – fiber og TV-abonnement T-we gjennom Telenor. Tidligere avtale med Telenor utløp i desember 2023. Etter gjennomgang av alternative leverandører og mottatte tilbud ble det inngått en ny forbedret avtale med Telenor på 3 år med lavere månedskostnad.

Elbillader

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

IKT-tjenester – Ricoh

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.

Forsikringsavtale – Gjensidige

Styret inngikk forsikringsavtale med Gjensidige i 2018. Egenandelen pr. skade kr 10 000,-.

Plenklipp.no

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

Cytox

I 2023 har det vært registrert noen tilfeller av skadedyr i leiligheter og småhusene. Borettslaget har avtale med skadedyrfirma Cytox som har gjennomførte nødvendige tiltak.

BOB

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

VestPark

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. Parkeringsordningen har hatt positiv effekt på tilgjengelighet av parkeringsplasser for andelseiere og gjester. og er i 2023 evaluert. Borettslaget har etter evaluering av ordningen økt utnyttelsen og leier i dag ut 80 parkeringsplasser til andelseiere. Det er etablert venteliste for nye interesserte andelseiere.

Ventelisten bestod ved inngangen til 2023 av kun 4 interesserte.

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

Årsregnskapene og borettslagets økonomi 2023

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et riktig bilde av resultat og stilling pr. 31.12.2023.

Bjørndalsskogen borettslag er delt inn i 4 regnskapsområder; ett område for blokkene (område 1), og tre for småhusene (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

t er styrets vurdering at årsregnskapet viser et riktig bilde av resultat og stilling pr. 31.12.2023.

Bjørndalsskogen borettslag er delt inn i 4 regnskapsområder; ett område for blokkene (område 1), og tre for småhusene (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 01.02.2023

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

Lån og lånevilkår pr 31.desember 2023

Borettslaget reforhandlet lånebetingelsene i Handelsbanken våren 2023 og sikret seg da gunstige betingelser sammenlignet med andre lag. Rentekostnaden for borettslagets lån fortsatte derimot å øke kraftig gjennom året i takt med rentemarkedet og representerer nå en betydelig kostnadsandel av fellesutgiftene. Borettslagets områder har pr 31.12.2023 følgende lån:

Område 1

Handelsbanken 5,54 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2040

Handelsbanken 5,54 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2048

Område 2

Handelsbanken 5,54 % flytende rente annuitetslån - nedbetalt i 2032

Område 3

Handelsbanken 5,74 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2037

Område 4

Handelsbanken 5,74 % flytende rente annuitetslån – nedbetalt i 2044

Årsregnskapet for 2023 godkjent av styret

Styret har 10.april 2024 godkjent 2023-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 20.mars 2024

Styret i Bjørndalsskogen borettslag

(Signeres digitalt av styremedlemmene)

Rapport fra Vi over 60

Vi takker for midlene i fikk i 2023. i løpet av året har vi hatt 4 ordinære møter med servering, quiz og koselig prat. Oppmøte på arrangementene har variert fra 14 - 20 personer.

Turen i mai gikk til Haaheim Gard på Tysnes hvor vi fikk en god 3 retters lunsj, laget av lokale råvarer og noe godt å drikke i glassene. Blomstringen i den flotte hagen fikk vi ikke se pga den sene våre. 21 personer var med på turen.

I september hadde vi som vanlig rekeaften med god mat og drikke.

Julebordet i november ble dessverre avlyst pga. få påmeldte.

Randi Thunes Gro Ersfjord Karin Alfheim

Rapport fra sty...

Name
Friedrich, Nico

Date
2024-04-11

Identification

 **Friedrich, Nico**

Name
Ekeland, Andreas

Date
2024-04-11

Identification

 **Ekeland, Andreas**

Name
Kjeilen, Edel Marie

Date
2024-04-08

Identification

 **Kjeilen, Edel Marie**

Name
Voll, Kenneth

Date
2024-04-08

Identification

 **Voll, Kenneth**

Name
Schjerven, Bjørn

Date
2024-04-11

Identification

 **Schjerven, Bjørn**



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