

Ture Nermans vei 9



Velkommen til

Ture Nermans vei 9



Salgsoppgaven produsert 25. mars 2025

2 min fra Oasen

Innbydende 3-roms i 9. etasje m/15m² solrik, vestvendt balkong og utsikt! Heisadkomst. Varmtvann, sentralvarme mm. inkl.

Prisantydning	2 990 000,-
Fellesgjeld	459 616,-
Omkostninger	9 560,-
Totalpris	3 459 176,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 141,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	2

Etasje	9
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1963

Megler	Erlend Stokmo
Telefon	450 54 488
E-post	e.stokmo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Erlend Stokmo har gleden av å presentere Ture Nermans vei 9 - en innbydende 3-roms leilighet beliggende i trygge, naturskjønne omgivelser. Her bor du sentralt til med kort vei til "alle" servicetilbud. Nyt fasiliteters om heis, 15m² vestvendt balkong og nydelig utsyn uten noen form for innsyn!

- Nytt bad, rør-i-rør og balansert ventilasjon (2018) i regi av borettslaget
- Fast rente (1,95%) på felles lån tom. 31.12.27
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. varmtvann, sentralvarme og tv/internett
- Ekstern bod - praktisk for ekstra oppbevaring
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp

- 2 min gange til buss
- 4 min gange til Bunnpris (søndagsåpen)
- 20 min gange til Oasen og bybanen
- Nydelige turmuligheter like utenfor egen inngangsdør

Arealer og innhold

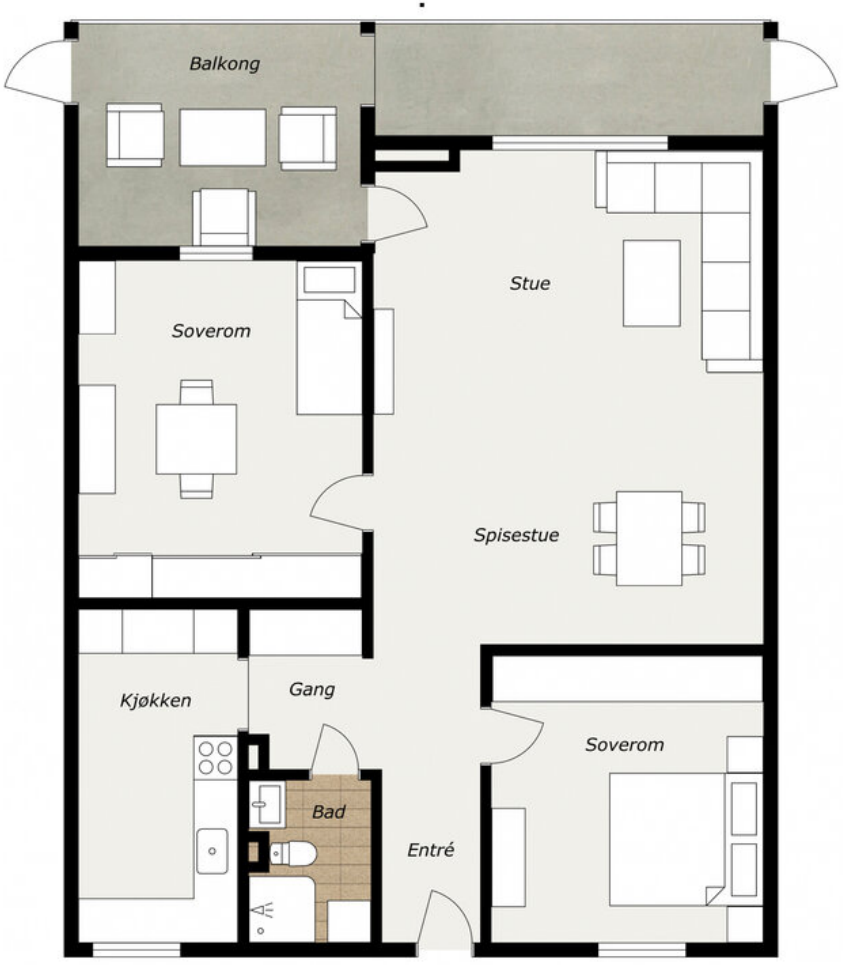
BRA-i:	73 kvm
Totalt BRA:	73 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

9. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong.

IMOTIV.NO

Ture Nermans vei 9



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.








































AEG
10 YEARS WARRANTY


AEG































Informasjon

Ture Nermans vei 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0064/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ture Nermans vei 9, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 193 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 106 i Smiberget Borettslag, org.nr. 948946645

Selgere
Helena Jayshree Gangdal
Åge Høgelid

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
459 616,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 449 616,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 210,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 560,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 860,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 459 176,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 468 476,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
9

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
9. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer en ekstern bod på 2,5m² i underetasjen.

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

Parkering

Parkerings- og garasjeplass tildeles etter venteliste.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Oppgradering av baderom/våtrom ble gjort i regi av smiberget borettslag i 2018 og er utført av AOG Bygg As. Ny ventilasjon, rør(lekasjevakt), og totalt renovering av bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Total renovering av bad, Smiberget Borettslag og AOG Bygg As.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Kan ligge informasjon i boligmappa.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- serviceElektrikeren as sjekket av elektrisk anlegg.Montering av jordfeilautomat for mikrobølgeovn. skifting av ledning mellom sikringrekker. måling av isolasjonsresistans. 08.06.2021.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
Når ble kontrollen utført?
- 08.06.2021 av ServiceElektrikeren as. ligger meir info på boligmappa.no.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei. Man må søke til borettslaget om å få parkering med el-lading.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Har vært et tilfelle fra forrige eier der det var skjeggre. Vært et tilfelle i 2022.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade.
- Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Ingen bygningsdeler har fått TG2 eller TG3.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Varmesentral.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten som overnevnte.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad
- Radiator
- Balansert ventilasjon

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette

med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 141,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, sentralvarme, grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, vask av fellesareal samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Renhold/boss kr 90,-
- Tv og internett kr 375,-
- Brensel kr 932,-
- Felleskostnader kr 5 744,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 769 291,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 077 165,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 569 andeler.

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

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

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 459 616,- pr. 18.02.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 247 341 368,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 1,95%, fastrente
Andel av saldo: kr 459 616,45,-
Innfrielsesdato: 30.06.2050

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positiv årsresultat på kr. 9.751.619,- i 2023.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.
Det må søkes styret om tillatelse ved endring av bad.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold skal søkes om til styret, og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8654145

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 94 349 kvm (Festetomt)
Felles festet tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser og gangstier, store grøntarealer, prydbusker og annen beplantning, lekearealer, sittebenker mm.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt eller det følger av vedtektene.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hvorfor bosette seg i Fyllingsdalen?
Området er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. Området bærer preg av god boligplanlegging - her finner man en flott blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. De aller fleste blir boende i sine

boliger i mange år eller oppgraderer internt i området.

Selve Smiberget Borettslag er et svært populært borettslag grunnet sin korte vei til Oasen kjøpesenter og ikke minst de store, flotte grøntarealene i området. Her bor det en god miks av eldre, barnefamilier og førstegangskjøpere. Området er svært populært for barnefamilier - mye grunnet den umiddelbare nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene på Oasen og flotte turområder. Praktisk! Fra denne boligen har du kun rundt 20 minutters gange alt det overnevnte.

Hvor skal søndagsturen gå?
Til tross for den gode beliggenheten, er du likevel omkranset av grønne områder og mange flotte turmuligheter, Kanadaskogen, Løvstakken, Lynghaugtjernet og Krohnegården for å nevne noen. Vakre Ortuvannet er også et yndet turmål. Fra boligen er det en kort gåtur til vannet.

Bosett deg i et borettslag med store grøntarealer, samtidig med kun 20 minutters gange til Oasen kjøpesenter og busstopp. Fyllingsdalen har sitt navn fra gården Fyllingen, og visstnok stammer navnet fra det norrøne ordet fela, som betyr å gjemme eller skjule. Og det er jo det Fyllingsdalen er, en skjult perle! Her har du alt du trenger for å bo godt nær bykjernen. Oasen kjøpesenter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud, det er flere idrettsanlegg, flotte turløyper og flust av gode skoler og barnehager i nærområdet. Området er meget sentralt, med bare 8-10 minutters kjøring med bil og under 15 minutter med buss til Bergen sentrum. Den samme avstanden er det motsatt vei til Flesland som kan føre deg ut i den vide verden.

Bybanen og Sykkeltunnel.
Fyllingsdalen har nå også bybane og Europas lengste gang- og sykkeltunnel. Nå kan du ta bybanen til Bergen sentrum fra Oasen senter, eller du kan ta beina fatt og sykle, gå eller løpe hele veien inn til Bergen gjennom den nye sykkeltunnelen som går mellom Fyllingsdalen og Mindemyren.

20 minutters gange til Oasen kjøpesenter
Oasen senter er ofte omtalt som sentrum i en trivelig bydel, med sitt tilbud innenfor helse, kultur og handel. Senteret ble utvidet med 8 000 kvm og sto ferdig i november 2014. Oasen har etter utvidelsen rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Videre er Bergen sentrum med alt bykjernen kan tilby kun en 10 minutters biltur unna, og kun 15 korte minutters busstur unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en innflytningsattest/midlertidig brukstillatelse fra Bergen Helseråd datert 08.06.1966.
Attesten ble gitt med følgende påpekning:
- Hybelleilighetene har vindu i kjøkken svarende til kun ca. 1/22 av gulvflaten.

At attesten eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkong C11, datert 06.05.1999.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Fyllingsdalen. Gnr 22, 23 og 24, Fyllingsdalen sentrale deler, datert 02.11.2023, regulert til blokkbebyggelse.

Hensynssoner (reguleringsplaner på grunnen):
- Bevaring kulturmiljø - berøringsgrad 99,5%

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid 66360000 - Fyllingsdalen. Gnr 22 bnr 177, Ture Nermans vei/Smia - planlegging igangsatt - berøringsgrad 6,3%. Hensikten med planen er å rive eksisterende næringsbygg for å legge til rette for nytt bygg med forretningsareal og leiligheter. Planforslaget har lagt vekt på uteoppholdsarealer av høy kvalitet og tilgjengelighet for myke trafikanter. Planen gjelder Ture Nermans vei 7, altså naboblokken til denne eiendommen. Dersom planen blir vedtatt, må ny eier påregne at det kan komme nybygg på tomten. I forbindelse med dette må det også påregnes perioder med økt trafikk og byggestøy.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 5,5%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 1,7%

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst 6 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny eier. Disse antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Styret opplyser at vinduer må skiftes og at bygningene må rehabiliteres en gang i fremtiden, men at dette pt. ikke er vedtatt. Det er derfor uvisst når dette vil skje og hvilke kostnader det er snakk om. Det ble på ekstraordinær generalforsamling tatt opp at styret anbefaler å skifte heisene i høyblokkene, med en estimert kostnad på ca. 40 millioner kroner. Styret opplyser 03.03.2025 om at summen for heisprosjektet blir lavere enn 40 millioner, men det er pt. ikke fastsatt en sum. Det er allerede foretatt en økning i felleskostnadene i forbindelse med heisprosjektet. Videre vil totalkostnaden for prosjektet fordeles som fellesgjeld på andelene, men det er pt. uvisst hvor stor økning dette vil utgjøre.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 093,-
Markedspakke Basis kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 770,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 135 553,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. mars 2025

Ansvarlig megler

Erlend Stokmo, Daglig Leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45054488

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

Ture Nermans vei 9

Ture Nermans vei 9
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1963
BRA: 76 m^2
BRA-i: 73 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	0	0	1

Supertakst
GNR: 22 BNR: 193 ANR: 106

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Ture Nermans vei 9
5143 Fyllingsdalen

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27864

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.2.2025	**28.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Helena Jayshree Gangdal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Åge Hegelid**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099809**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**		



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ture Nermans vei 9, 5143 Fyllingsdalen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**22**	Bruksnr:	**193**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**105**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1963 - Kilde: Eiendomsverdi**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Ellers laminat i øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING

Sentralvarme med radiator. Ellers elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Renovert bad i regi av borettslaget (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2018	Lagt inn «rør i rør» vannforsyning (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2018	Montert balansert ventilasjon (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-819.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
9. etasje	73	73	0	0	15
U. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	**76**	**73**	**3**	**0**	**15**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
9. etasje	73	73	0	- Entré/gang: 7,4 m² - Soverom 1: 10,1 m² - Bad: 2,8 m² - Kjøkken: 9,5 m² - Stue: 24,0 m² - Soverom 2: 15,4 m² Takhøyde stue: 2,50m 3,7 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
U. etasje	3	0	3		- Ekstern bod: 2,5 m²
Totalt m²	**76**	**73**	**3**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Altan på 15 m² med dekke av terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Altandør med isolerglass i pcv karm. Entrédør med Brann-/lydklasse EI30/37db	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer fra 1988 og 90-tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Normal siltasjegrad alder tatt i betraktning.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal siltasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Keramisk platetopp
- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ukjent alder.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — TG-1

Utført sjekk av elektrisk anlegg 03.06.2021 utført av ServiceElektrikeren samt det ble også montert jordfeilautomat for mikrobølgeovn. Skifting av ledning mellom sikringsrekker og etter trekking av skruer/forbindelser.

Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fremstår som oppgradert etter byggeår men alder og omfang er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — TG-1

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

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — TG-IU

Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Service i 2024	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Feilforhold:
27mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Overflater fremstår i normalt god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjdører i glass - Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Benyttet eksisterende hull i vegg fra underside av kjøkkenvask.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Arbeidet er utført i regi av borettslaget.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Høgelid, Åge	9578-5993-4-2263002	2025-02-19 21:13:40
Gangdal, Helena Jayshree	9578-5995-4-3136517	2025-02-19 20:32:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. feb. 2025

Oppdragsnummer
32-0064/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ture Nermans vei 9, 5143 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Helena Jayshree Gangdal, Åge Høgelid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 85143560
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av baderom/våtrom ble gjort i regi av smiberget borettslag i 2018 og er utført av AOG Bygg As. Ny ventilasjon, rør(lekasjevakt), og totalt renovering av bad.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad, Smiberget Borettslag og AOG Bygg As.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Kan ligge informasjon i boligmappa

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: serviceElektrikeren as sjekket av elektrisk anlegg.Montering av jordfeilautomat for mikrobølgeovn. skifting av ledning mellom sikringrekker. måling av isolasjonsresistans. 08.06.2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 08.06.2021 av ServiceElektrikeren as. ligger meir info på boligmappa.no

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: man må søke til borettslaget om å få parkering med el-lading

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Har vært et tilfelle fra forrige eier der det var skjeggre. Vært et tilfelle i 2022.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0064/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gangdal, Helena Jayshree	**2025-02-19**	**Høgelid, Åge**	**2025-02-19**

Identifikasjon

bankID Gangdal, Helena Jayshree

Identifikasjon

bankID Høgelid, Åge

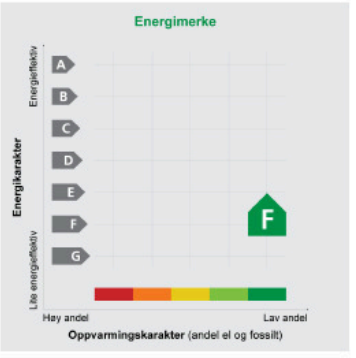
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ture nermans vei 9
Postnr	5143
Sted	Fyllingsdalen
Andels-/leilighetsnr.	106 / 906
Gnr.	22
Bnr.	189
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1257651
Dato	30.04.2021



Innmeldt av	Nathalie Nilsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1963
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ture nermans vei 9
Postnr/Sted: 5143 Fyllingsdalen
Leilighetsnummer: 906
Bolignr:
Dato: 30.04.2021 15:45:03
Energimerkenummer: A2021-1257651
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Nathalie Nilsen

Gnr: 22
Bnr: 189
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Ture Nermans vei 9

Nabolaget Ortugrenden/Smiberget sør - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Montessoriskolen i Bergen (1-1...	150 elever, 15 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Ortun skole (8-10 kl.)	412 elever, 33 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	253 elever, 18 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl....	219 elever, 15 klasser	14 min 🚶 1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	432 elever, 33 klasser	5 min 🚗 2.7 km
Fyllingsdalen videregående sko...	588 elever, 28 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Amalie Skram videregående skol...	1000 elever	12 min 🚗 7.5 km

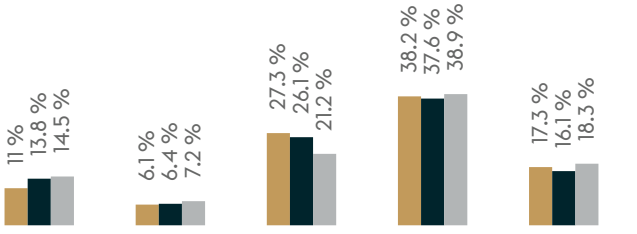
Offentlig transport

Smiberget	Linje 5, 48	2 min 🚶 0.2 km
Fyllingsdalen terminal	Linje 2	20 min 🚶 1.4 km
Bergen	Linje F4, L4, R40	14 min 🚗 8.1 km
Bergen Flesland		14 min 🚗

Barnehager

Sælen Oppveksttun Avd barnehag...	81 barn	12 min 🚶 0.9 km
Lyshovden Oppveksttun barnehag...	87 barn	14 min 🚶 1 km
Kidsa Ospeli (1-5 år)	39 barn	20 min 🚶 1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ortugrenden/Smiberget sø	664	475
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ortunparken	4 min
Ortun park	4 min
MOVA Ortuflaten	12 min
SKY Fitness Fyllingsdalen	20 min

«Stille og fredelig, sentralt og solrikt med sen kveldsol, når solen velger å titte frem en gang i blant.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon fra

Forretningsfører

Vedtekter av 13.10.2005

Vedtekter for Smiberget Borettslag, org. nr. 948 946 645, tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26. november 1963, endret på generalforsamlingen 3. mai 1988 og endret den 13. oktober 2005 med iverksettelse fra lov om burettslag 06.06.2003 sin ikrafttredelse.
Seinere endret på ekstraordinærgeneralforsamling 27.10.2010, der det ble bestemt å sette bort tidligere fellesplikter til byrå utpekt av styret. § 8-1 (3) endret på generalforsamling 06.04.2011.
§ 8-3 (1) ble redigert på generalforsamling 04.04.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er en forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).
Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men ervervene må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bolig

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn, uten at å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv, dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

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

3-3 Nærmere og forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slik som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilbehørene boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av slik og avløpsrør mv. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

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

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annen måtte bli avtalt.

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

(10) beboerne må delta i å måke snø og salte foran eget inngangsparti, når dette er nødvendig.

5-2 Borettslaget vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

(6) Rengjøring av trapper og fellesrom, bytting av bossekker, renhold av bossrom og utenfor inngangsparti (spyling/kosting) utføres av eksternt byrå utpekt av styret.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styrets og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varemedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forhold til borettslovene:

11-1 Vedtektsendringer

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

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

11-2 forhold til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jfr. lov om boligbyggelaget av samme dato.

12. Ordensregler og vedtekter:

Beboerne er forpliktet til å overholde borettslagets ordensregler og vedtekter.

13. Bossukepliktene:

Utgikk etter ekstraordinær generalforsamling 27.10.2010.

14. Vaskeriene:

Brukere må følge gjeldende regler og retningslinjer som er slått opp i vaskeriet.

15. Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseier gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utføres på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseierens bointeresse. Slikt arbeid kan være:
a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignede.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvalting av bomiljøtiltak.

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

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

16. Parkering/garasjer:

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

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

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

1. Garasjer og parkeringsplasser er en del av borettslagets felleseiendom og administreres av styret eller den som styret bemyndiger.
2. Tildeling av garasje/ parkeringsplass skjer etter ansiennitet i borettslaget.
3. Dersom en andelseier ikke ønsker å benytte tildelt plass, tilbakeføres plassen til borettslaget.
4. Ved overdragelse/ salg av andel, vil garasje/ parkeringsplass ikke automatisk følge med. Nye andelseiere må søke styret om å få tildelt garasje/ parkeringsplass.
5. Garasje/ parkeringsplass er personlig og kan ikke fremleies uten styrets godkjenning.
6. Garasje/ parkeringsplass forbeholdes biler som er i kjørbar stand.
7. Hver beboer plikter til å holde sin garasje ryddig.
8. Inngangsdørene til garasjene skal til enhver tid holdes låst.

Smiberget borettslag
Torgny Segerstedtsvei 23 - 5143 Fyllingsdalen - Tlf 55 16 24 33 - styrekontor@smiberget.no

Det innkalles herved til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SMIBERGET BORETTSLAG
onsdag 03. april 2024 kl. 18.00 på møterom *Elise Dethloff*, i 1. etasje på Hotell Terminus ved jernbanen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **Konstituering:**
    1) **Godkjenning av innkalling og dagsorden**
    2) **Valg av møteleder**
    3) **Valg av referent**
    4) **Valg av protokollunderskrivere**
    5) **Valg av tellekorps**
2. **Rapport fra styret**
3. **Årsregnskap**
4. **Innkomne forslag**
5. **Fastsettelse av honorarer**
6. **Valg**

Fyllingsdalen 11.03.2024
Styret i Smiberget borettslag

Hver andel har en stemme, og stemmesedler vil bli utlevert ved inngangen.
Fremleiere har ikke stemmerett, men inviteres til å delta.
Nedre del skal klippes av og leveres ved inngangen som kontroll ved utlevering av stemmesedler.

ADGANGSTEGN GENERALFORSAMLING SMIBERGET BORETTSLAG 2024
Leveres ved inngangen – de som ikke har dette med, vil ikke kunne få stemmeseddel.
Adgangstegn som ikke er underskrevet av andelseier, er ikke gyldig.

Andelseiers/ -eieres navn: _____

Adresse: _____

Fullmakt gitt til: _____

Andelseiers/ -eieres underskrift: _____

Rapport fra styret i Smiberget borettslag for år 2023.

1. Lagets virksomhet

a) Formål:

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

Borettslaget er tilknyttet BOB boligbyggelag, som er forretningsfører (§ 1 i vedtektene).

b) Generelle opplysninger:

Smiberget borettslag ligger i Fyllingsdalen bydel i Bergen og har adresse Torgny Segerstedts vei 3 – 73 og Ture Nermans vei 1 – 63.

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 948 946 645.

2. Styret og styrets arbeid

a) Styrets sammensetning:

Verv:	*Navn:*	*Adresse:*	*Valgperiode:*
Styreleder	Trond Helle	TSv. 51	2022 - 2024
Nestleder	Knut Stølås	TSv. 23	2022 - 2024
Styremedl.	Arve Carlsen	TNv. 55	2023 - 2025
Styremedl.	Gertie Hegdal	TSv. 37	2023 - 2025
Styremedl.	Sverre Strømmen	Bråtet 95	2023 - 2025
1. varamedl.	Frode Andersen	TSv. 5	2023 - 2024
2. varamedl.	Bente-Kari Soltvedt	TNv.59	2023 - 2024

Andre utvalg og tillitsvalgte

Valgkomité:	***Navn:***	***Adresse:***
	Svein-Åge Moldestad	TNv. 11
	Jorunn Smørdal	TSv. 25
	Hilde Rørnes	TSv. 49

Blokktillitsvalgte i 2023

Kontaktpersoner:	***Navn:***	***Adresse:***
Blokk: A 1	Frode Andersen	TSv. 5
Blokk: A 2	Kate Jensen	TSv. 7
Blokk: A 3	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: A 4	Anne Beth Hylland	TSv. 17
Blokk: A 5	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: A 6	Jorunn Smørdal	TSv. 25
Blokk: B 1	Kari Jacobsen	TSv. 35
Blokk: B 2	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: B 3	Lena Byrkjeland	TSv. 57
Blokk: B 4	Rune Tjøsvoll	TSv. 39
Blokk: B 5	Hilde Rørnes	TSv. 49
Blokk: B 6	Jill Søreide	TSv. 61
Blokk: B 8	Asle Korsvold	TSv. 71
Blokk: C 1	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: C 2	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: C 3	Ridaya Baral	TNv. 27
Blokk: C 4	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: C 5	Anlaug Grutle	TNv. 39
Blokk: C 6	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: C 7	Matilde Bø	TNv. 63
Blokk: C 8	Kenneth Olsen	TNv. 59
Blokk: C 9	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: C10	Hilde Crovo	TNv. 45
Blokk: C11	Åse S. Jørgensen	TNv. 9
Blokk: C12	Jan Langum	TNv. 3

Styret synes det er uheldig at så mange blokker ikke har tillitsvalgt. Tillitsvalgt er ment å være bindeledd mellom beboere og styret. Styret håper derfor at de blokkene som i dag ikke har tillitsvalgte, avholder husmøte og velger tillitsvalgt.

b) Møtevirksomhet

I 2023 har det vært avholdt 18 styremøter og 194 saker med tilhørende undersaker er behandlet.

Andre møter som er blitt avholdt i 2023 er:

- Diverse møter med BOB angående lagets drift og økonomi
- Møter med fyrsentralen SOL
- Møter med AOG ventilasjon
- Møter med BOB
- Møter med ansatte
- Møter med advokat
- Møte med Telia
- Møte med Gjensidige angående forsikring
- Møte med Tryg angående forsikring

- Møter med beboere
- Møter angående utbygging av Fyllingsdalen
- Møter med Schindler Heis AS som har serviceavtale med heiser
- Møter med BMA heistekniskrådgivning AS angående nye heiser

c) Saker som er behandlet og saker som er under arbeid:

Overdragelser:
Styret har godkjent 40 overdragelser av andeler i 2023 mot 51 i 2022.

Bruksoverlating:
Styret har godkjent 2 søknader om bruksoverlating i 2023 mot 2 i 2022.

Skadesaker:
I 2023 er det registrert og behandlet **1** forsikringssaker, mot 0 i 2022.

Husorden:
Styret har i 2023 behandlet en del saker vedrørende brudd på husordensreglene.
Styret har søkt juridisk bistand i noen saker.

Utleie av lokaler:
Lokalet i TSv. 67 blir utleid til beboere til dåp, konfirmasjon, fødselsdagsselskap og lignende. Det er i dette lokalet påske- og juleverksted holdes.
For leie, ta kontakt på e-post: utleie@smiberget.no

Informasjon:
Styret vektlegger å nå andelseierne med informasjon. I denne forbindelse har følgende tiltak blitt utført:
- Beboere får informasjon på kontoret.
- Meldinger via SMS og e-post
- Det har i 2023 blitt sendt ut Beboernytt og informasjonsskriv i hver postkasse
- Annen informasjon er hengt i oppganger.
- Det har også vært informert på borettslagets nettside.

Borettslagets webadresse: www.smiberget.no
Borettslagets e-post adresse: styrekontor@smiberget.no

d) Drift/Vedlikehold:

Diverse større arbeid utført i 2023:

- Skiftet 25 kjøkken- / soveromsvinduer
- Skiftet 7 stuevinduer
- Skiftet 2 altandører
- Skiftet 3 garasjedører
- Malt 28 inngangspartier
- Ny trapp mellom TN 11 og TN 9
- Ny trapp ved parkeringsplassene/ garasjene mellom TN 45 og TN 47
- Restaurert mur ved TN 47/49/51

Dokumentet er elektronisk signert

e) Nabovarsel fra eier av bygget Bunnpris ligger i:

Styret mottok i 2013 nabovarsel fra Soltvedt administrasjon AS, eier av bygget som Bunnpris ligger i. Eierne ønsker å rive bygget og bygge et kombinert nærings- og boligbygg. Styret har kommet med store innsigelser og har søkt juridisk bistand i saken. Siste melding fra eier var at utbygging av «Bunnpris bygget» lagt på is for 5 år. Styret har fremdeles ikke hørt noe i saken.

g) HMS:

Forskrift om Helse, miljø og sikkerhet (HMS) - Intern-kontroll i virksomheter trådte i kraft i 1992 og i revidert form i 1997. I begrepet *virksomhet* er også borettslag inkludert. Noen år senere satte BOB fokus på dette, og i praksis betyr dette at styret skal kartlegge hvilke ulykker som kan inntreffe og gjennomføre tiltak for å forhindre at ulykker skal kunne skje. I henhold til gjeldende regler er det utarbeidet mål for helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet.

Div. arbeid utført innenfor HMS:

- Kontroll av samtlige lekeplasser og en del utbedring.

h) Parkering:

Smiberget borettslag har 348 nummererte parkeringsplasser.
Pris for leie av parkeringsplass er kr 90,- pr. mnd.

Borettslaget har 93 garasjer – 25 på B-området og 68 på C-området.
Pris for leie av garasje er kr 350,- pr. måned.

i) Lading av El-bil:

Borettslaget har fått installert 117 parkeringsplasser + garasjer med ladepunkt for el-bil.
Ønsker en å benytte tilbud om lading, kan dette bestilles på Aneo.no.
Har ikke parkeringsplassen en benytter ladepunkt, må styrekontoret kontaktes, og ny plass vil bli tildelt.
Styret minner om at det er forbudt å lade i de vanlige stikkontaktene i garasjene og ut vindu fra leilighet eller felles areal.

j) Serviceavtaler/avtaler

Heiser:
Borettslaget har 4 heiser, 2 i hver av høyblokkene.
Service utføres av Schindler Heis AS

Biler:
Santander

Dokumentet er elektronisk signert

Traktor:
Nordea

Kabel-tv:
Borettslaget inngikk ny kollektiv TV- og bredbåndsavtale med Telia AS om leveranse av kabel-tv som inkluderer internett, en 36 mnd. avtale inngått fra 01.01.2024.

Grøntområder:
Vedlikeholdsavdelingen har hatt ansvaret for vedlikehold av grøntareal.

Skadedyr:
Borettslaget har fast avtale med Cytox som legger ut gift hver vår og høst for bekjempelse av rotter, mus og insekter i borettslaget.

k) Bossordningen i borettslaget

Styret har i 2023 jobbet videre med avfallhåndteringen, men har besluttet at den midlertidig ordning med avfallscontainere plassert ulike plasser i borettslaget også vil bli benyttet fremover. Styret ser utfordringene med denne ordningen, men vil ikke ta forhastede avgjørelser og starte ny avfallsordning uten at å være sikker på at denne nye ordningen kan benyttes i mange år. Styret ber om forståelse for denne avgjørelsen.

m) Renhold

Borettslaget har avtale med Toma AS.

n) Miljøutvalg

Vi ønsker å etablere et Miljøutvalg. Dette trenger vi for å kunne planlegge og gjennomføre sosiale aktiviteter for store og små. Klubben vår er pusset opp og tatt i bruk igjen.
Miljøutvalget gjennomførte påske- og juleverksted i Klubben, samt arrangerte Blåtur for våre godt voksne.
Ytterligere informasjon vil bli publisert på Smibergets hjemmeside og på SMS/ e-post.

o) Heiser

Heisene våre er fra 2002. 3. januar 2023 mottok styret tilstandsrapport for heisene i borettslaget. Der ble det blant annet opplyst at restlevetid på heisene var ca. 5 år og at styret burde begynne jobben med å planlegge å bytte av disse.
I starten av mai fikk vi stopp av heis nummer 1 i TN 9, heisfirma ble tilkalt. Før vi fikk undersøkt feilene med nummer 1, fikk vi og stopp av heis 2. Det ble i tiden videre jobbet kontinuerlig med å forsøke å få heisene i gang igjen. Hver gang Schindler Heis AS trodde de hadde funnet feilene, stoppet de igjen. Samtidig viste det seg at det var blitt vanskeligere å få fremskaffe nye styringskort fra leverandør. Det ble undersøkt i

Dokumentet er elektronisk signert

hele landet å få tak i nye deler. Vi besluttet også å stoppe en av heisene TN 45 for å ta deler fra den i forsøk på å få en av heisene i nr. 9 i gang igjen. Samtidig som denne jobben pågikk, startet styret samtaler med BMA heistekniskrådgivning AS angående nye heiser. Dette er en stor jobb som tar lang tid å planlegge.
I oktober ble styret fremlagt en skisse med løsning på nye heiser. Her foreslås det å bygge en ny stor heissjakt utenpå blokken og en større heis der dagens to heiser er i dag. Jobben med detaljplanlegging og søknader til myndighetene pågår i disse tider og styret tar sikte på å gjennomføre ekstraordinær generalforsamling i juni måned. Da får vi og en videre fremdrift av prosjektet med priser og kalkyler for hva dette få å si for felleskostnadene. Pr dags dato går en heis i nr. 9 og begge i nr. 45. Vi venter fortsatt på nye deler, men vet ikke når disse kommer.
Styret vil sterkt beklage de ulempene dette har fått for beboerne, men dette kunne hverken styret eller de som drifter heisene forutse. Vi vil også berømme beboerne i begge høyblokkene som har tatt disse ulempene på en imponerende måte.

p) Tilstandsrapport av bygningsmassen

Styret kontaktet BOB høsten 2023 og fikk utarbeidet en tilstandsrapport av bygningsmassen. Dette innebærer start på planlegging av rehabilitering av bygningsmassen. I forberedelsen av denne planleggingen, er styret og borettslaget med i et forskningsprosjekt med mål om å kartlegge løsninger for en eventuell rehabilitering. Styret vil presisere at dette arbeidet kun er i startfasen og vil informere beboerne på et senere tidspunkt når dette konkretiserer seg.
Styret ser at en rehabilitering av fasadene som også vil måtte inkludere vinduene. Derfor vil styret være mer restriktive angående utskiftning av vinduer fremover.

3. Forretningsførsel og økonomi

a) Forretningsførsel og revisjon

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

b) Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 569 leiligheter fordelt slik:

49 en-roms leiligheter	236 tre-roms leiligheter
49 to-roms leiligheter	235 fire-roms leiligheter

Disse leilighetene er fordelt i 23 lavblokker og 2 høyblokker.

Borettslagets eiendom var fullverdiforsikret ved bygningskasko i Tryg.
Polisenummer 8654145.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Dokumentet er elektronisk signert

Den dekker også bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandel ved skade i 2023 var kr 10.000 pr. skade.

Oppstår det skade i leilighet, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig.

c) Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

I 2023 har det blitt omsatt 44 leiligheter til følgende gjennomsnittspriser:

Antall	Type	2023	2022	2021
1	1 roms leilighet	kr 1 890 000	kr 2 053 000	kr 1 785 000
4	2 roms leilighet	kr 2 492 857	kr 2 401 000	kr 2 275 000
22	3 roms leilighet	kr 2 560 357	kr 2 826 250	kr 2 483 200
17	4 roms leilighet	kr 2560 357	kr 2 690 789	kr 2 526 000

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene, verken hos styret eller forretningsfører. Hvis noen ønsker takst på boligen, må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

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

Pr 31.12.23 er 3 av borettslagets leiligheter bebodd av fremleietakere mot 7 i 2023. Bergen kommune eier 10 leiligheter (juridisk andelseier). Leietakerne til EFB er ikke med i tallet for fremleietakere.

d) Borettslagets lån og lånevilkår

Bank:	Gjeld pr 31.12:	Rente (nom.):
Handelsbanken	254 819 469,-	1,95 %

Lånet hadde flytende rente på 2,75 % fra 01.01-19.04.2020, 2.05 % fra 20.04-21.06.2020 og 1,70 % fra 22.06-30.12.2020, fast rente på 1,95 % fra 30.12.2020-30.12.2027. Styret er meget fornøyd med at renten er bundet på 1.95 % ut 2027.

e) Økonomi

Borettslagets regnskap er gjort opp med et resultat kr 9.751.619, mot et budsjettert positivt resultat på kr 9.396.500.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

Dokumentet er elektronisk signert

Brenselsregnskap:

Årsregnskapet for Sameiet Fyrsentralen SOL for 2023 er gjort opp med et overskudd på kr 3 906 459 i innbetalingene fra de tre borettslagene.

For Smibergets del viser regnskapet til Fyrsentralen SOL et overskudd på kr 2.100.689 i innbetalingene for 2023.

I 2024 betaler Smiberget forskudd på brensel i samsvar med Fyrsentralen SOL sitt oppsatte budsjett for 2024.

f) Lagets egenkapital

Smibergets egenkapital er pr. 31.12.2023 negativ med kr 202.484.762.
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.

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 2.346.552.

Disponible midler pr 31.12.2023 er kr 3.784.404.

.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnad

a) Bomiljø/sosiale aktiviteter

Styret ønsker å legge forholdene til rette for et godt bomiljø for alle våre beboere.

I løpet av 2023 har det vært arrangert noen sosiale aktiviteter i borettslaget - blåtur for våre voksne, og påske- og juleverksted for våre yngre.

b) Dugnad:

Selv om ordningen med innbetaling av dugnadspenger på 75 kr pr mnd. ble avviklet fra 01.01.2021, er det selvfølgelig fortsatt mulig å jobbe dugnad. Siden har utbetalingene for dugnadsjobbing blitt tatt av det ordinære budsjettet.
Satsene for dugnadsjobbing i 2023 var 130 kr pr. time for dem under 18 år og 165 kr pr. time ved fylte 18 år.

5. Forhold som er inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det er ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp.

Dokumentet er elektronisk signert

6. Forutsetning for fortsatt drift

Styret kjenner ikke til at det foreligger forhold som tilsier noe annet en fortsatt drift av borettslaget i fremtiden.

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Oversikt over ansatte pr.31.12.2023:

- Driftsleder:	Georg Nonaas
- Vaktmester:	Okan Tuncer
- Kontor/vaktmester:	Kay Morten Heldal
- Vaktmesterassistent:	Christer Tveitsme

Det er ikke rapportert om skader eller ulykker i 2023.

8. Likestilling

Styret har i 2023 bestått av 2 kvinner og 5 menn.

9. Forurensning av det ytre miljø

Styret kjenner ikke til at borettslaget forurenser det ytre miljø. Avfallshåndteringen er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Kildesortering av papir, papp og plast er tilrettelagt med containere.

Styret i Smiberget borettslag
Bergen 11. mars 2024

Trond Helle Styreleder	Knut Stølås Nestleder	Gertie Hegdal Styremedlem
Arve Carlsen Styremedlem	Sverre Strømmen Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Rapport fra sty...

Name	Date	Name	Date
Carlsen, Arve	2024-03-05	Strømmen, Sverre Waldemar	2024-03-07
Identification		Identification	
bankID Carlsen, Arve		bankID Strømmen, Sverre Waldemar	
Name	Date	Name	Date
Helle, Trond	2024-03-01	Hegdal, Gertie	2024-03-01
Identification		Identification	
bankID Helle, Trond		bankID Hegdal, Gertie	
Name	Date		
Stølås, Knut	2024-03-01		
Identification			
bankID Stølås, Knut			

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

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

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

Til generalforsamlingen i Smiberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smiberget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5L0HM-0ZAJJ-S6CYM-8AV0O-31KQD-3II8Z

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5L0HM-0ZAJJ-S6CYM-8AV0O-31KQD-3II8Z

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."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-07 15:07:42 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5L0HM-0ZAJJ-S6CYM-8AV0O-31KQ0-3II8Z

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Smiberget Borettslag
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Smiberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	43 737 962	39 677 932	43 789 500	44 504 325
Andre inntekter	3	2 888 929	659 872	691 500	691 500
Sum inntekter		**46 626 891**	**40 337 804**	**44 481 000**	**45 195 825**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	2 938 758	3 064 015	2 750 000	2 750 000
Dugnad		109 076	88 159	0	0
Styrehonorar	5	674 345	662 630	646 000	660 000
Andre honorarer	6	18 000	18 000	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift		541 720	551 011	523 500	525 500
Avskrivninger	7	233 613	226 016	190 000	70 000
Andre kostnader fellesanlegg		63 929	0	0	0
Brenselunderskudd		0	204 121	0	0
Felles strøm og varme		385 623	767 683	825 000	825 000
Festeavgift/tomteleie		253 022	253 022	253 000	350 000
Brensel fyrsentral SOL		8 544 012	7 204 392	8 556 500	8 556 500
Kommunale avg. og eiendomsskatt		6 515 887	6 187 217	6 600 000	7 050 000
Andre driftskostnader	8	4 723 141	4 132 824	4 278 500	5 490 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	571 900	2 347 740	430 000	330 000
Vedlikehold	10	4 123 687	3 048 736	2 665 000	2 075 000
Forretningsførsel		793 212	686 762	720 000	765 000
Revisjonshonorar		38 138	38 013	38 000	41 000
Andre konsulenthonorarer		258 834	33 422	160 000	160 000
Kontingent		185 304	175 859	171 000	171 000
Forsikring		1 119 179	1 179 147	1 300 000	1 300 000
Tap på fordringer		0	90	0	0
Sum driftskostnader		**32 091 379**	**30 868 857**	**30 124 500**	**31 137 500**
Driftsresultat		**14 535 512**	**9 468 946**	**14 356 500**	**14 058 325**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		160 004	68 480	0	0
Andre renteinntekter		1 145	381	0	0
Andre finansinntekter		130 611	122 086	120 000	120 000
Sum finansinntekter		**291 760**	**190 947**	**120 000**	**120 000**
Rentekostnader lån		5 075 653	5 216 628	5 080 000	4 950 000
Sum finanskostnader		**5 075 653**	**5 216 628**	**5 080 000**	**4 950 000**
Resultat av finansposter		**-4 783 893**	**-5 025 681**	**-4 960 000**	**-4 830 000**
Resultat		**9 751 619**	**4 443 266**	**9 396 500**	**9 228 325**
Til/fra udekket tap		9 751 619	4 443 266	0	0
Sum disponeringer		9 751 619	4 443 266	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Smiberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	55 519 448	55 519 448
Tomt	11, 12	126 046	126 046
Andre driftsmidler	7	714 910	644 462
Sum varige driftsmidler		**56 360 404**	**56 289 957**
Sum anleggsmidler		**56 360 404**	**56 289 957**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 105 239	1 928 931
Andre fordringer		724 059	589 590
Tilgode energi/brensel		2 100 689	0
Sum fordringer		**3 929 987**	**2 518 521**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 135 510	2 257 989
Skattetrekk		116 644	123 558
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 252 154**	**2 381 547**
Sum omløpsmidler		**6 182 141**	**4 900 068**
SUM EIENDELER		**62 542 545**	**61 190 024**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Smiberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		56 900	56 900
Innskutt egenkapital		3 096 273	3 096 273
Sum innskutt egenkapital		**3 153 173**	**3 153 173**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-205 637 935	-215 389 553
Sum opptjent egenkapital		**-205 637 935**	**-215 389 553**
SUM EGENKAPITAL		**-202 484 762**	**-212 236 380**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	254 819 469	262 154 088
Borettsinnskudd	12	7 810 100	7 810 100
Sum langsiktig gjeld		**262 629 569**	**269 964 188**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		403 008	601 626
Leverandørgjeld		542 114	1 168 850
Skyldige off. myndigheter		327 952	336 127
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		986 317	997 644
Påløpne renter		27 227	28 011
Annen kortsiktig gjeld		111 119	329 958
Sum kortsiktig gjeld		**2 397 738**	**3 462 217**
SUM GJELD		**265 027 307**	**273 426 405**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**62 542 545**	**61 190 024**

Bergen,
Styret for Smiberget Borettslag

Trond Helle Styrets leder	Knut Stølås Nestleder	Sverre Strømmen Styremedlem
Arve Carlsen Styremedlem	Gertie Hegdal Styremedlem	

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	32 389 488	31 443 000	32 385 000	34 651 950
3804	Utleie garasjeplasser	321 200	345 700	350 000	350 000
3810	Utleie lokaler	200 448	191 688	204 500	204 500
3812	Utleie parkeringsplasser	299 070	292 980	320 000	320 000
3814	Brenselsinntekter	8 554 464	5 704 392	8 556 500	6 417 375
3816	Kabel-TV	1 973 292	1 700 172	1 973 500	2 560 500
Sum felleskostnader		**43 737 962**	**39 677 932**	**43 789 500**	**44 504 325**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3849	Diverse inntekter	228	15 038	0	0
3850	Service-tjenester	612 360	612 360	611 500	611 500
3855	Vaskeripenger	172 000	24 000	80 000	80 000
3860	Brenseloverskudd	2 100 689	0	0	0
3883	Tilskudd fra BOB	3 652	7 304	0	0
3885	Andre inntekter	0	1 170	0	0
Sum andre inntekter		**2 888 929**	**659 872**	**691 500**	**691 500**

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	5,20

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	660 000	645 655	646 000	660 000
5331	Avsetning styrehonorar	14 345	16 975	0	0
Sum styrehonorar		**674 345**	**662 630**	**646 000**	**660 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5360	Andre honorarer	18 000	18 000	0	18 000
5390	Honorar andre utvalg	0	0	18 000	0
Sum andre honorar		**18 000**	**18 000**	**18 000**	**18 000**

Note 7 - Andre eiendeler

	Vaskemaskin	Lekeapparater	Vaskemaskin	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	29 812	102 768	87 375	23 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	29 812	102 768	87 375	23 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	11 989	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	29 812	102 768	87 375	23 750
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2018	2009	2010
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Varmrulle	Gressklipper	Vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	24 338	190 000	36 875	36 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	24 338	190 000	36 875	36 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 338	190 000	36 875	36 875
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2011	2012	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Tørketrommel	Vaskemaskin	Krøllgress	Klatrevegg
Anskaffelseskost pr.01.01	29 050	38 625	148 875	23 338
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	29 050	38 625	148 875	23 338
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	29 050	38 625	148 875	23 338
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2013	2007	2010
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin	Parkeringsplass	Vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	39 375	557 390	41 125	41 250
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 375	557 390	41 125	41 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	55 739	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 375	510 940	41 125	41 250
Bokført verdi pr.31.12	0	46 449	0	0
Anskaffelsesår	2014	2014	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	0	0

	Vaskemaskin	BEAS Myntautomat	Tørketrommel	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	42 625	27 201	27 625	44 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	42 625	27 201	27 625	44 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	42 625	27 201	27 625	44 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin	Vogn Vera m/ekstra benk	Vaskemaskin	Kontormøbler
Anskaffelseskost pr.01.01	41 250	31 875	44 000	33 769
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 250	31 875	44 000	33 769
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	733	4 502
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 250	31 875	44 000	33 769
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin (2019)	Lekeplass (2019)	Containeroppst.plass (2019)	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	26 893	206 875	151 812	39 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	26 893	206 875	151 812	39 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 378	41 375	15 181	7 974
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 411	172 395	63 255	27 912
Bokført verdi pr.31.12	4 482	34 479	88 557	11 962
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	6	2

	Konferansebord og stoler	Avfukter	Tørketrommel Uni Mac 2021	2 stk Vaskemaskiner Speedqueen
Anskaffelseskost pr.01.01	33 613	32 541	31 206	90 437
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	33 613	32 541	31 206	90 437
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 722	6 508	6 241	18 087
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 167	18 440	16 643	22 609
Bokført verdi pr.31.12	13 445	14 101	14 563	67 828
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	3	3	4

	2 stk Tørketromler Speedqueen	Speed Queen 10kg Tørketrommel	Speed Queen 95 Vaskemaskin 10 kg	Varmekabler trapp
Anskaffelseskost pr.01.01	74 681	0	0	0
Årets tilgang	0	44 812	52 937	153 247
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	74 681	44 812	52 937	153 247
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 978	8 215	8 822	1 824
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 978	8 215	8 822	1 824
Bokført verdi pr.31.12	69 702	36 596	44 114	151 423
Anskaffelsesår	2022	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5	5	7

Dokumentet er elektronisk signert

	TV til klubbrom	Kjøkkeninnredning fellesrom	Lysmaster	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	16 207	26 987	49 247	38 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 207	26 987	49 247	38 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 207	26 987	49 247	38 750
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2012	2009	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin	Porttelefoni-anlegg	Vaskemaskin	Speed Queen Vaskemaskin 95
Anskaffelseskost pr.01.01	43 625	131 831	43 625	0
Årets tilgang	0	0	0	53 062
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	43 625	131 831	43 625	53 062
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 543	13 183	8 725	884
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	43 625	69 211	41 443	884
Bokført verdi pr.31.12	0	62 619	2 181	52 177
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	5	1	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	60 074	50 997	30 000	30 000
5901	Gaver ansatte	20 222	7 261	2 000	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	14 030	0	2 000	2 000
5903	Gaver til beboere	0	0	1 000	1 000
5920	Yrkesskadeforsikring	7 376	7 042	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	68 362	70 383	0	0
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	81 636	93 586	40 000	50 000
5995	Andre sosiale kostnader	20 911	0	0	0
6300	Møtekostnader	29 605	20 000	20 000	20 000
6326	Snømåking og brøyting	121 267	102 952	65 000	65 000
6335	Containerleie/ -tømming	196 080	213 341	200 000	250 000
6336	HMS	8 055	31 966	165 000	165 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	22 831	10 277	0	0
6346	Radon	18 779	3 770	0	10 000
6360	Renhold og matteleie	557 317	509 430	600 000	600 000
6362	Maskiner og utstyr	31 037	809	0	0
6365	Kostnader parkeringsplasser	22 886	53 162	0	0
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	21 443	49 095	0	0
6372	Heis	265 108	292 407	280 000	800 000
6375	TV/Bredbånd	2 351 463	1 769 471	1 973 500	2 560 500
6377	Vakthold	3 380	15 637	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	1 013	50 000	50 000
6391	Diverse serviceavtaler	14 635	20 853	25 000	25 000
6400	Leie maskiner og utstyr	339 134	521 424	150 000	150 000
6800	Kontorkostnader	80 358	57 451	45 000	60 000
6845	Kopiering	5 969	0	0	0
6860	Kursutgifter	0	14 400	30 000	40 000
6900	Telefonutgifter	51 280	72 092	80 000	80 000
6940	Porto	3 688	4 950	0	0
7000	Drivstoff	55 939	48 695	0	0
7020	Vedlikehold bil og traktor	111 711	64 424	440 000	450 000
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	413	0	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	7 617	4 102	0	0
7130	Reise og oppholdskostnader	0	450	0	0
7740	Øreavrunding	-23	-6	0	0
7770	Bankgebyr	3 443	3 353	0	0
7779	Andre gebyr	5 950	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	121 577	17 629	80 000	80 000
Sum driftskostnader		**4 723 141**	**4 132 824**	**4 278 500**	**5 490 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	36 451	26 658	0	0
6502	Brannvernutstyr	20 500	308 202	300 000	0
6503	Annet driftsmateriell	2 104	7 443	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	309 030	1 663 557	0	0
6506	Porttelefoni	24 969	139 980	0	0
6510	Verktøy og redskap	79 125	147 336	30 000	30 000
6540	Inventar	0	11 593	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	17 788	0	100 000	300 000
6545	Inventar	25 692	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	56 241	42 973	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**571 900**	**2 347 740**	**430 000**	**330 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	506 654	762 002	960 000	620 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	100 561	229 299	20 000	145 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	175 432	182 965	75 000	150 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	577 192	297 582	670 000	200 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	58 769	49 903	100 000	110 000
6606	Vedlikehold heis	535 229	0	0	0
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	124 568	149 876	80 000	80 000
6608	Vedlikehold garasjer	34 554	139 399	100 000	100 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	923 623	432 264	660 000	670 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	6 995	18 614	0	0
6614	Vedlikehold maling	139 484	78 861	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	917 691	707 971	0	0
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	22 935	0	0	0
Sum vedlikehold		**4 123 687**	**3 048 736**	**2 665 000**	**2 075 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	55 519 448	126 046
Anskaffelseskost pr.31.12	55 519 448	126 046
Bokført verdi pr.31.12	55 519 448	126 046
Anskaffelsesår	1968	1963

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	262 629 569	269 964 188
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	55 645 494	55 645 494

Note 13 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-205 637 935	-215 389 553

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 14 - Langsiktig gjeld

Handelsbanken		
Renter 31.12.23: 1,95%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	300 000 000	
Nedbetalt tidligere	37 845 912	
Nedbetalt i år	7 334 619	
Lånesaldo 31.12		254 819 469
Beregnet innfrielsesdato: 29.06.2050		
Sum langsiktig gjeld		**254 819 469**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner	215 211 802

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Handelsbanken 95227224178	1,00	579 342,00	579 342,00
	158,00	497 501,00	78 605 158,00
	76,00	476 133,00	36 186 108,00
	37,00	473 513,00	17 519 981,00
	46,00	473 512,00	21 781 552,00
	113,00	449 524,00	50 796 212,00
	39,00	430 173,00	16 776 747,00
	1,00	389 453,00	389 453,00
	44,00	388 446,00	17 091 624,00
	4,00	366 272,00	1 465 088,00
	1,00	358 410,00	358 410,00
	44,00	272 940,00	12 009 360,00
	1,00	259 031,00	259 031,00
	4,00	250 363,00	1 001 452,00

Note 15 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**1 437 851**	**4 127 348**
Periodens resultat	9 751 619	4 443 266
Årets avskrivninger	233 613	226 016
Årets investeringer	-304 060	-165 119
Avdrag lån	-7 334 619	-7 193 659
Endring i disponible midler	**2 346 552**	**-2 689 496**
Disponible midler 31.12.	**3 784 404**	**1 437 851**

Dokumentet er elektronisk signert

Name	Date	Name	Date
Hegdal, Gertie	2024-03-07	Strømmen, Sverre Waldemar	2024-03-01
Identification		Identification	
bankID Hegdal, Gertie		bankID Strømmen, Sverre Waldemar	
Name	Date	Name	Date
Helle, Trond	2024-02-28	Stølås, Knut	2024-03-01
Identification		Identification	
bankID Helle, Trond		bankID Stølås, Knut	
Name	Date		
Carlsen, Arve	2024-03-05		
Identification			
bankID Carlsen, Arve			

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

SAMEIET FYRSENTRALEN SOL

ÅRSRAPPORT FRA STYRET 2023

For Sameiet Fyrsentralen SOL.

Smiberget – Ortuvann – Lyshovden borettslag.
(SOL)

Årsrapporten gjelder for perioden 01.01.2023 – 31.12.2023.

1. Formål.

Fyrsentralen SOL ble etablert av BOB Boligbyggelag ved utbyggingen av Smiberget borettslag. Dette med formål å levere vannbåren varme og varmt tappevann til beboerne i Smiberget, Ortuvann – og Lyshovden borettslag.

Ledelse og drift av Fyrsentralen SOL ble i 2015 omgjort fra et forretningsutvalg til et sameie. Dette etter krav fra Brønnøysundregistrene.

Organisasjonsnummer: 915 627 145.

Styret i Sameiet Fyrsentralen SOL er valgt av Fyrsentralen SOL sine eierlag, Smiberget, Ortuvann og Lyshovden borettslag.

Fyrsentralen SOL er Norges største fjernvarmeanlegg til boliger - og har som formål å produsere vannbåret energi for levering til de 1237 boenhetene i de tre eier-borettslagene.

Fyrsentralen SOL har beliggenhet i Fyllingsdalen bydel, i Bergen Kommune - på Smiberget borettslag – i Ture Nermansvei 9, 5143 Fyllingsdalen.

Bygningen hvor Fyrsentralen SOL har sin beliggenhet – er en del av høyblokken Ture Nermansvei nr. 9 – og bygningen er i sin helhet eid av Smiberget borettslag. Dette i henhold til tinglyst avtale mellom styrene i eierlagene - Smiberget – Ortuvann – og Lyshovden borettslag – datert den 14.06.1969.

2. Styrets sammensetning og møtevirksomhet.

Fyrsentralen SOL`s eierlag, Smiberget, Ortuvann og Lyshovden borettslag har inngått avtale om styrtes sammensetning.

Styret for Sameiet Fyrsentralen SOL, har i perioden hatt følgende sammensetning:
Leder: Sverre Strømmen – Smiberget borettslag.
Medlem: Arve Carlsen – Smiberget borettslag.
Medlem: Trond Olsen – Ortuvann borettslag – til den 29.06.2023.
Som erstatter for styremedlem Trond Olsen oppnevnte styret i Ortuvann borettslag Gitte Knudsen som nytt styremedlem.
Medlem: Raymond Steffensen – Lyshovden borettslag.

Styret har i perioden avholdt 10 ordinære møter.

Styret avholdt felles styremøte med eierlagene sine styrer den 20.09.2023.
Styret drøftet alle sider ved Fyrsentralen SOL sin drift, bl.a. fjernvarmeanlegget, energialternativer – energipriser – fremtidig drift , styring og bemanning av Fyrsentralen SOL – og status økonomi.

I tillegg har styret avholdt møter med Eviny Termo AS - Flogas Norge AS, Helge Bordvik AS, Gassmontasje & Service AS, Unik VVS AS – Anders O. Grevstad AS - Sweco Norge AS – Bergen Bygginstalasjon Kristian Rye AS - og eier av næringslivbygget på Smiberget, hvor blant annet. Bunnprisbutikken har beliggenhet. – Ari Invest AS v/ Geir Tyssedal.

I tillegg har styret avholdt møter med forretningsføreren BOB Boligbyggelag,samt levrandører og samarbeidspartnere.

Varmemester Tom Reigstad har deltatt på alle møter.

Styret har videre hatt dialog med Olje – og energidepertementet, Statens vasssdrags – og energidirektorat – og Staskraft. Dette for å søke / påvirke til å få fjernvarmeprismodellen i Norge endret prismessig til en bedre økonomisk modell for fjernvarmekundene.

3. Betjening av fyrsentralen.

Sameiet Fyrsentralen SOL har ansatt Tom Reigstad i deltidsstilling, mandag – fredag fra kl.07.00 til kl.08.00.

Tom Reigstad har arbeidsinnstruks vedr. drift / vedlikehold av fyrhuset og fjernvarmeanlegget.
Underfyrsentralene som har beliggenhet i de tre eierlagene er eierlagne sitt ansvar hva gjelder drift – og vedlikehold.

Styret i Sameiet Fyrsentralen SOL har vært svært fornøyd med Tom Reigstad sin utførelse av varmemesterstllingen.

Tom Reigstad er i tillegg ansatt som vaktmester i Ortuvann borettslag.

Sameiet Fyrsentralen SOL har inngått avtale med vedlikeholdspersonell i Smiberget borettslag ad. avløser for Tom Reigstad i ferie, sykdom etc.
Avtalen har fungert tilfredsstillende.

Sameiet Fyrsentralen SOL har inngått avtale med Ortuvann borettslag om at dersom Tom Reigstad utøver arbeid for Fyrsentralen SOL i hans arbeidstid i Ortuvann borettslag, så skal Ortuvann borettslag fakturere dette til Fyrsentralen SOL.

4. Naturgass.

Bruk av naturgass har i 2023 ikke vært benyttet.

Avtalen mellom Sameiet Fyrsentralen SOL og Gasnor AS ad. levering av naturgass ble oppsagt – og siste levering av naturgass fant sted den 10.05.2020.

5. Fjernvarme til Fyrsentralen SOL.

Styret har i samråd med eierlagene sine styrer besluttet å inngå avtale med BKK Varme AS (Eviny Termo AS) om å tilknytte seg fjernvarme som BKK Varme AS (Eviny Termo AS) har bygget under gulvet gjennom sykkeltraseen ved siden av traseen til Bybanen som er bygget fra Kristianborg på Minde til Fyllingsdalen, ved krysset Dag Hammarskjøldsvei / Torgny Segerstedtsvei / Hjalmar Brantingsvei.

Fjernvarmen produseres i Bergensområdets Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR) sitt forbrenningsanlegg i Rådalen.
Det er brennbart boss fra innbyggerne i Bergen kommune som brennes her.
Fjernvarme er også et ledd i kampen mot klimaendringene og lokal forurensing.
Det er et nasjonalt mål å øke energigjenvinningen fra avfall som erstatning for fyringsolje - og som gir et betydelig bidrag til renere luft i Bergen, og særlig i Smiberget borettslag som i svært mange år har blitt forurenset gjennom utslipp fra Fyrsentralen SOL sin skorstein.

Fjernvarme fra BKK Varme AS (Eviny Termo AS) er varmt vann som blir varmet opp i fjernvarmeanlegget til Bergensområdets Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR) - og blir fraktet gjennom isolerte rør frem til Fyrsentralen SOL. Vannet går i et lukket system. Når det avkjølte vannet retunerer til fjernvarmeanlegget, blir vannet varmet opp igjen og brukt på nytt.

BKK Varme AS (Eviny Termo AS) startet i 2021 bygging av fjernvarmerør fra Bybanens utløp i Fyllingsdalen og frem til Fyrsentralen SO sitt fyrhusL – og til BKK Varme AS (Eviny Termo AS) sin varmesentral. Arbeidet ble sluttført i august 2022, og Fyrsentralen SOL ble tilkoblet fjernvarmen den 12.08.2022. Fjernvarmen har fungert tilfredstillende.

6. Propangassanlegg.

Styret har sagt opp avtale med Flogas Norge AS ad. levering av propangass til Fyrsentralen SOL.

7. Energibærer 2023.

Energibærer i 2023 har vært 100 % fjernvarme fra Eviny Termo AS.(BKK Varme AS).

8. Energiforbruk.

Energiforbruket for eierlagene har vært som følger:
Smiberget: 38,53 %, en nedgang på 0,92 % i forhold til 2022.
Ortuvann: 21,75 %, en nedgang på 4,72 % i forhold til 2022.
Lyshovden: 34,08 %, en økning på 5,64 % i forhold til 2022.

Totalforbruket av energi var i 2023 på 13 161 530 Kwh mot 13 810 278 Kwh i 2022..

9. Prisutvikling på energi.

Prisene på fjernvarme har i 2023 vært veldig varierende.
Imidlertid har styret inngått god avtale på fjernvarme - og som har vært gunstigere enn markedsprisene.

Prisene på fjernvarme har sin årsak i politiske vedtak i Norge - og krigen i Ukraina.

Styret har hatt godt samarbeid med BKK Varme AS (Eviny Termo AS).- og tatt i betraktning høye fjernvarmekostnader, prisavtaler andre borettslag har, inngått en tilfredstillende leverings – og prisavtale med BKK Varme AS (Eviny Termo AS). Styret vil fortsatt prioritere god dialog med BKK Varme AS (Eviny Termo AS) ad. prisutvikling på fjernvarme – og energibesparende tiltak.

10. Vedlikehold – Drift.

Bortsett fra ordinært og nødvendig drift og vedlikeholdsarbeid, ble det sommeren 2023 helt nødvendig å anskaffe nytt SD-anlegg.
Dette for å oppnå nødvendig og bedre automatisert styring - og overvåkingaanlegget vill også bidra til lavere kostnader – og som styret på alle sine styremøter drøfter og har som målsetting.
SD-anlegget ble anskaffet gjennon Bergen Bygginstalasjon – Kristian Rye AS – og som styret og varmemester Tom Reigstad har hatt – og har et godt samarbeid med.
Drift – og vedlikeholdskostnadene er redusert i 2023. i forhold til 2022.
Dette med årsak i at Fyrsentralen SOL har skiftet energibærer fra propan til fjernvarme.

11. Helse – Miljø – Sikkerhet.

Sameiet Fyrsentralen SOL er lovpålagt Helse – Miljø – og Sikkerhetsarbeid gjennom «Forskrift om systematisk helse, miljø – og sikkerhetsarbeid i virksomheten» - (også kalt internkontrollforskriften).
Fyrsentralen SOL oppfyller kravene i internkontrollforskriften.

12. Politianmeldelse av Per Erik Hardig.

Styret besluttet medio desember. 2022 å politianmelde fhv. styreleder i Ortuvann borettslag Per Erik Hardig..
Styret har fått henvendelse fra BOB og revisor KPMG AS ad. status i saken vedr. politianmeldelsen av Per Erik Hardig.

13. Undefyrrsentraler, interne stigeledninger og radiatorer.

Tilstand og drift på underfyrsentralerr, interne stigeledninger og radiatorer i eierlagenes bygninger og leiligheter har vært drøftet.
Drift - vedlikehold og utbedring av dette er de enkelte borettslag sitt ansvar.

Lyshovden og Smiberget borettslag har foretatt omfattende fornyelser av sine underfyrsentraler.

Ortuvann borettslag har i 2023 gjennomført betydelige rør / bad fornyelser,samt rehabilitering av undefyrrsentralene Dette bl.a. for å forbedre varmt vann og varmetilførselen til boligene, samt å redusere vedlikeholds – og energikostnadene.

14. Honorar.

Honoraret til styret i Fyrsentralen SOL for 2021 ble fastsatt til kr. 80.000.
Honoraret hadde da vært uforandret i mange år.
Honoraret ble i fjor øket til kr. 100.000,-..

15. Økonomi.

Styret har i 2023 hatt sterkt fokus på stram økonomistyring.
Alle kostnader har vært tvingende og helt nødvendig for å kunne gi en optimal levering av varmt vann og varme til eierlagene sine bygninger og boligrt.

Status økonomi og økonomirapporter er gjennomgått og behandlet på hvert styremøte.

Årsregnskapet for Sameiet Fyrsentralen SOL 2023 er gjort opp med et positivt resultat (overskudd) på kr. 3 906 459 – mot budsjettert underskudd på kr. 3 566 500-

Hovedårsaken til årsregnskapetse positive resultat er betydelig lavere kostnader til fjernvarme og noe lavere kostnader til vedlikehold.

Årsregnskapets overskudd er i henhold til avtalefestet fordelingsnøkkel fordelt som følger;

Smiberget borettslag – overskudd– kr. 2.100,689,-
Ortuvann borettslag – overskuddd – kr. 427.257,-
Lyshovden borettslag – overskuddd – kr.1.1.378,512,-
Totalt overskudd – Kr. 3.906.459,-

Overskuddet er via BOB Boligbyggelag oppgjort mellom eierlagene.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og økonomisk stilling pr. 31. desember 2023.

Styrets leder har signert fullstendighetserklæring til revisor KPMG AS.
Fullstendighetserklæring bekrefter at styret ikke er kjent med noen uregelmessigheter i årsregnskapet – og for å sikre og bekrefte at alle relevante opplysninger som styret for Sameiet Fyrsentralen SOL kjenner til, er tatt med i årsregnskapet og styrets årsrapport f or 2023.

16. Forretningsførsel – Revisor.

Forretningsførsel for Sameiet Fyrsentralen SOL er i henhold til kontrakt utført av BOB Boligbyggelag.
Nygårdsgaten 13 - 15,5015 Bergen.
BOB`s rådgiver fra BOB Boligbyggelag for Fyrsentralen SOL har vært Marianne Pedersen.
Styret i Fyrsentralen SOL har hatt et godt samarbeid med BOB Boligbyggelag.

Fyrsentralen SOL`s revisor har vært KPMG AS – Kanalveien 11,5068 Bergen - og som er identisk med BOB Boligbyggelag sin revisor.
.

17. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.

Det har ikke inntrådt forhold av betydning etter regnskapsperiodens utløp den 31.12.2023.
Det finnes ingen forhold som kan være til hinder for fortsatt dri

18. Arbeidsmiljø.

Arbeidsmiljøet i Fyrsentralen SOL er godt.
Samarbeid og dialog med varmemester Tom Reigstad har vært godt – og styret i Fyrsentralen SOL takker ham for et godt utført arbeid.
Det har ikke vært skader – og sykefraværet har vært minimalt.
Det finnes ikke behov for ytterligere arbeidsmiljøtiltak.

19. Forurensing av det ytre miljø.

Det forekommer ikke unormal forurensing av det ytre miljø.

Når Fyrsentralen SOL ble koblet på fjernvarme fra BKK Varme AS (Eviny Termo AS) var det et stort positivt miljøprosjekt for både Bergen, Fyllingsdalen og eierlagene til Fyrsentralen SOL,herunder spesielt Smiberget borettslag som i svært mange år har fått svært mye forurenset utslipp over borettslaget

Fyllingsdalen den 29.02.2024.

STYRET I SAMEIET FYRSENTRALEN SOL

Sverre W. Strømmen

Arve Carlsen

Gitte Knudsen

Raymond Steffensen

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Fyrsentralen SOL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fyrsentralen SOL som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: MZ32U-OIZYO-Z5N01-ZXCS7-I6MQE-TPANB

KPMG

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 sameiets 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 sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MZ32U-QIZYO-Z5N01-ZXC57-J6MQE-TP4NB

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."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-05 20:41:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MZ32U-QIZYO-Z5N01-ZXC57-J6MQE-TP4NB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Sameiet Fyrsentralen Sol
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Andre inntekter	2	20 491 848	17 885 176	20 502 500	16 307 000
Sum inntekter		**20 491 848**	**17 885 176**	**20 502 500**	**16 307 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	164 551	127 853	100 000	192 000
Styrehonorar	4	120 000	70 554	80 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		40 335	26 644	25 000	41 000
Andre kostnader fellesanlegg		184 252	10 204 075	0	0
Fjernvarmekostnader		15 875 302	6 797 208	23 300 000	15 000 000
Felles strøm og varme		212 401	892 392	400 000	200 000
Andre driftskostnader	5	137 677	126 663	100 000	150 000
Vedlikehold	6	10 903	65 273	50 000	50 000
Forretningsførsel		30 460	0	0	0
Revisjonshonorar		13 763	13 638	14 000	15 000
Andre konsulenthonorarer		0	21 039	0	0
Sum driftskostnader		**16 789 644**	**18 345 338**	**24 069 000**	**15 748 000**
Driftsresultat		**3 702 204**	**-460 162**	**-3 566 500**	**559 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		204 254	21 963	0	0
Sum finansinntekter		**204 254**	**21 963**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		0	18 210	0	0
Sum finanskostnader		**0**	**18 210**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**204 254**	**3 753**	**0**	**0**
Resultat		**3 906 459**	**-456 409**	**-3 566 500**	**559 000**
Til/fra annen EK		3 906 459	-456 409	0	0
Sum disponeringer		3 906 459	-456 409	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		27 664	26 729
Andre fordringer		0	456 409
Sum fordringer		**27 664**	**483 138**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		8 626 493	4 746 861
Skattetrekk		13 193	5 649
Sum bankinnsk. og kontanter		**8 639 686**	**4 752 510**
Sum omløpsmidler		**8 667 351**	**5 235 648**
SUM EIENDELER		**8 667 351**	**5 235 648**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		8 455	0
Leverandørgjeld		2 131 277	2 242 750
Skyldige off. myndigheter		35 811	21 274
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		118 830	93 296
Annen kortsiktig gjeld		6 372 978	2 878 328
Sum kortsiktig gjeld		**8 667 351**	**5 235 648**
SUM GJELD		**8 667 351**	**5 235 648**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 667 351**	**5 235 648**

Bergen,
Styret for Sameiet Fyrsentralen Sol

Sverre Strømmen Styrets leder	Arve Carlsen Styremedlem
Raymond Steffensen Styremedlem	Gitte Knudsen Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3860	Brenselinnkreving eierlagene	20 491 848	17 885 176	20 502 500	16 307 000
Sum andre inntekter		**20 491 848**	**17 885 176**	**20 502 500**	**16 307 000**

Note 3 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,30

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	100 000	70 554	80 000	100 000
5331	Avsetning styrehonorar	20 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**120 000**	**70 554**	**80 000**	**100 000**

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	29 688	21 107	0	0
5901	Gaver ansatte	1 010	1 010	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	6 661	0	0	0
6376	Vaktmestertjenester	42 046	56 166	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	0	100 000	150 000
6400	Leie maskiner og utstyr	54 393	26 729	0	0
6800	Kontorkostnader	3 879	3 077	0	0
6845	Kopiering	0	15 973	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	2 601	0	0
Sum driftskostnader		**137 677**	**126 663**	**100 000**	**150 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6602	Vedlikehold rør og sanitær	10 903	65 273	50 000	50 000
Sum vedlikehold		**10 903**	**65 273**	**50 000**	**50 000**

Note 7 - Disponible midler

Disponible midler 31.12.22	Kr	0
Periodens resultat	Kr	3 906 459
Andre Poster	Kr	-3 906 459
Disponible midler 31.12.23		

Dokumentet er elektronisk signert

200 - Årsregnsk...

Name	Date	Name	Date
Knudsen, Gitte	2024-02-15	Carlsen, Arve	2024-03-05
Identification		Identification	
bankID Knudsen, Gitte		bankID Carlsen, Arve	
Name	Date	Name	Date
Strømmen, Sverre Waldemar	2024-02-29	Steffensen, Raymond	2024-02-29
Identification		Identification	
bankID Strømmen, Sverre Waldemar		bankID Steffensen, Raymond	

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

FYRSENTRALEN SOL

Smiberget, Ortuvann og Lyshovden borettslag

Fordeling brensel årsregnskap 2023

	0233-Smiberget	0240-Ortuvann	0241-Lyshovden	Totalt alle lag
Energifordelingsbrøk	38,53 %	21,75 %	39,72 %	100,00 %
Andre utgifter brøk	45,99 %	21,38 %	32,63 %	100,00 %
Fjernvarmekost. og gass	6 116 754,01	3 452 878,27	6 305 670,11	15 875 302,39
Andre utgifter	326 569,02	151 816,60	231 701,39	710 087,01
Tot.utgifter	6 443 323,03	3 604 694,87	6 537 371,50	16 585 389,40
- forskudd 2023	8 544 012,00	4 031 952,00	7 915 884,00	20 491 848,00
Resultat	**-2 100 689**	**-427 257**	**-1 378 512**	**-3 906 458,60**
	Til gode	Til gode	Til gode	

	SUM innbetalt
Ortuvann	4 031 952
Lyshovden	7 915 884
Smiberget	8 544 012
	20 491 848

4. Innkommet forslag:

Fra Lena Byrkjeland Solberg, TS 59:

Hei,

Jeg ønsker å fremme følgende sak til behandling under GF.

Dørholdere
Saken - styret har vedtatt å ikke erstatte dørholderne som holder ytterdøren til de ulike oppgangene åpne når disse slutter å fungere optimalt. Disse blir derimot fjernet. Begrunnelsen for å fjerne de er at noen beboere benytter dørholderne til å la dørene stå åpne, typisk om sommeren, for å lufte i oppgangene. Og at dette også forekommer utenfor tidspunktene hvor dørene er låst, noe som kan øke risikoen for tyveri.

Dette tiltaket har imidlertid stor innvirkning på mange av borettslagets beboere. Uten mulighet til å holde døren åpen, settes det hverdagslige begrensinger for flere av oss. Jeg presenterer denne saken som tillitsvalgt i min blokk, men opplever også selv hvor avhengig jeg er av en fungerende dørholder som mor til tvilling babyer. For dette treffer først og fremst foreldre med små barn, eldre og andre personer med nedsatt fysisk funksjon. Men det påvirker også beboere som skal flytte inn/ut, handleturer og generell ferdsel ut og inn dørene hvor man har med seg mer enn bare seg selv.

Jeg har derfor følgende forslag til vedtak;
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å finne en løsning for at alle oppganger har en fungerende dørholder.

Med vennlig hilsen,
Lena Byrkjeland Solberg

Styrets innstilling:
Styret er positiv til forslaget og støtter det.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at styret får fullmakt til å finne en løsning for at alle oppganger har en fungerende dørholder.

SAK 5

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN I SMIBERGET BORETTSLAG 3. APRIL 2024.

Valgkomiteen har i år bestått av Svein-Åge Moldestad, Hilde Rørnes og Jorunn Smørdal.

I desember 2023 ble det i Beboernytt kunngjort hvem som var på valg i styret, og det ble etterspurt forslag på nye kandidater med svarfrist 10.01.2024.

Ingen forslag forelå innen fristens utløp. Valgkomiteen tok således kontakt med det sittende styret, som alle har svart positivt og er villige til å fortsette.

Styret har bred kompetanse og kunnskap til å gjennomføre pålagte og nødvendige oppdateringer i borettslaget. En prioritering med viktige vedlikeholdsoppgaver til lavest mulig kostnadsnivå, men og kvalitetssikret..

Det sittende styret samarbeider godt og utfyller hverandre i arbeidet slik at andelshaverne kan være trygge på de beste løsningene for borettslaget velges.

Valgkomiteen har valgt å innstille på det sittende styret.

Valgkomiteen har avholdt 5 møter i møtelokaler samt en del telefonmøter.

Svein-Åge Moldestad har vært valgkomiteens leder.

Valgkomiteen avgir med dette sine forslag til personvalg og styrehonorar.

1. FASTSETTELSE AV HONORAR:

a) Forslag til styrehonorar:
kr. 675.000 som fordeles mellom styrets medlemmer og varamedlemmer.

Beløpet i år ligger på gjennomsnitt i BOB sin statistikk for 2022 for styre-honorar for borettslag av Smiberget borettslags størrelse.

Beløpet utgjør kr. 1186,29 pr. andel pr. år = 98,85 pr. mnd. pr. andel.
(Økning utgjør kr. 2,19 pr. mnd. pr. andel.)

2.VALG:

a) Til Styret:

Styreleder:	Trond Helle	Gjenvalg 2 år
Styremedlem:	Knut Stølås	Gjenvalg 2 år
Styremedlem:	Gertie Hegdal	Ikke på valg
Styremedlem:	Arve Carlsen	Ikke på valg
Styremedlem:	Sverre Strømmen	Ikke på valg
1. varamedlem:	Frode Andersen	Gjenvalg 1 år
2. varamedlem:	Bente-Kari Soltvedt	Gjenvalg 1 år

b) Delegater til BOB sin generalforsamling:

Forslag: Det valgte styret med vararepresentanter.

c) Representant til styret i sameiet fyrsentralen SOL:

Forslag: Arve Carlsen Gjenvalg 1 år

Smiberget borettslag 06.02.2024

Svein-Åge Moldestad Hilde Rørnes Jorunn Smørdal

STYRETS FORSLAG TIL VALGKOMITÉ
I SMIBERGET BORETTSLAG

5. c) Forslag til honorar for perioden 2023/24:

Kr 19 000,- til fordeling blant medlemmene av valgkomitéen.

6. d) Forslag til valgkomité for perioden 2024/25:

Svein-Åge Moldestad, TN 11	(gjenvalg)
Hilde Rørnes, TS 49	(gjenvalg)
Jorunn Smørdal, TS 25	(gjenvalg)

Fyllingsdalen 11.03.2024

Styret i Smiberget Borettslag

Smiberget borettslag

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Smiberget borettslag avholdt 03.04.2024 kl. 18.00 på møterom *Elise Dethloff* på Hotell Terminus.

Møtet ble åpnet av styreleder Trond Helle.

Til stede:

Fra styret: Trond Helle
Knut Stolås
Gertie Hegdal
Arve Carlsen
Sverre Strømmen
Frode Andersen
Bente-Kari Soltvedt

Andre: Marianne Pedersen, BOB

Antall andelseiere til stede:	29
Antall godkjente fullmakter:	20
Antall stemmeberettigede totalt:	49

1. KONSTITUERING:

1) **Godkjenning av innkalling og saksliste:**
Innkalling og saksliste utsendt 18.03.2024.
Vedtak: ***Innkalling og saksliste godkjent***

2) **Valg av møteleder:**
Forslag: **Sverre Strømmen**
Vedtak: ***Sverre Strømmen valgt enstemmig***

3) **Valg av referent:**
Forslag: **Knut Stolås**
Vedtak: ***Knut Stolås valgt enstemmig***

4) **Valg av protokollunderskrivere:**
Forslag: **Hege Kristine Stub og Roy Kristiansen**
Vedtak: ***Hege Kristine Stub og Roy Kristiansen valgt enstemmig***

5) **Valg av tellekorps:**
Forslag: **Hilde Rørnes, Jorunn Smørdal og Ole Dyrkolbotn**
Vedtak: ***Hilde Rørnes, Jorunn Smørdal og Ole Dyrkolbotn valgt enstemmig***

2. RAPPORT FOR 2023 FRA STYRET:

Rapport for 2023 ble gjennomgått punktvis, og spørsmål ble besvart etter hvert.

Vedtak: ***Rapport for 2023 fra styret ble enstemmig tatt til orientering.***

3. ÅRSREGNSKAP 2023:

Årsregnskapet gjennomgått av Marianne Pedersen fra BOB, og spørsmål og kommentarer ble besvart.

Vedtak: ***Årsregnskap for 2023 ble enstemmig godkjent.***
Budsjett for 2024 ble fremlagt til orientering.

4. INNKOMNE FORSLAG:

Forslag fra Lena Byrkjeland Solberg, TS 59

Hei,
Jeg ønsker å fremme følgende sak til behandling under GF.

Dørholdere
Saken - styret har vedtatt å ikke erstatte dørholderne som holder ytterdøren til de ulike oppgangene åpne når disse slutter å fungere optimalt. Disse blir derimot fjernet. Begrunnelsen for å fjerne de er at noen beboere benytter dørholderne til å la dørene stå åpne, typisk om sommeren, for å lufte i oppgangene. Og at dette også forekommer utenfor tidspunktene hvor dørene er låst, noe som kan øke risikoen for tyveri.

Dette tiltaket har imidlertid stor innvirkning på mange av borettslagets beboere. Uten mulighet til å holde døren åpen, settes det hverdagslige begrensinger for flere av oss. Jeg presenterer denne saken som tillitsvalgt i min blokk, men opplever også selv hvor avhengig jeg er av en fungerende dørholder som mor til tvilling babyer. For dette treffer først og fremst foreldre med små barn, eldre og andre personer med nedsatt fysisk funksjon. Men det påvirker også beboere som skal flytte inn/ut, handleturer og generell ferdsel ut og inn dørene hvor man har med seg mer enn bare seg selv.

Jeg har derfor følgende forslag til vedtak;
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å finne en løsning for at alle oppganger har en fungerende dørholder.

Med vennlig hilsen,
Lena Byrkjeland Solberg

Styrets innstilling:
Styret er positiv til forslaget og stotter det.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at styret får fullmakt til å finne en løsning for at alle oppganger har en fungerende dørholder.

***Vedtak:* Styret sitt forslag ble vedtatt enstemmig.**

5. FASTSETTELSE AV HONORARER:

a) **Forslag fra valgkomitéen til styrehonorar for 2023/24:**
675 000 kr som fordeles mellom styrets medlemmer og varamedlemmer.

***Vedtak:* 675 000 kr vedtatt enstemmig som honorar til styret**

b) **Forslag fra styret til honorar til valgkomitéen for perioden 2023/24:**
19.000 kr til fordeling blant medlemmene.

***Vedtak:* 19 000 kr vedtatt enstemmig som honorar til valgkomitéen.**

6. Valg:

Forslag fra valgkomitéen:

a) Styret for perioden 2024/25:		**Forslag**	***Vedtak:***
Styreleder:	Trond Helle	Gjenvalg for 2 år	***Valgt enstemmig***
Styremedlem:	Knut Stølås	Gjenvalg for 2 år	***Valgt enstemmig***
Styremedlem:	Gertie Hegdal	Ikke på valg	
Styremedlem:	Arve Carlsen	Ikke på valg	
Styremedlem:	Sverre Strømmen	Ikke på valg	
1. varamedlem	Frode Andersen:	Gjenvalg for 1 år	***Valgt enstemmig***
2. varamedlem:	Bente-Kari Soltvedt	Gjenvalg for 1 år	***Valgt enstemmig***

b) Delegater til BOBs generalforsamling 2024:			
Forslag:	Det valgte styret med vararepresentanter		***Valgt enstemmig***

c) Representant til Fyrsentralen SOL 2024/25:			
Forslag:	Arve Carlsen	Gjenvalg for 1 år	***Valgt enstemmig***

Forslag fra styret:

d) Valgkomité for perioden 2024/25:		***Vedtak:***
Svein-Åge Moldestad, TN 11	(gjenvalg)	***Valgt enstemmig***
Hilde Rørnes, TS 49	(gjenvalg)	***Valgt enstemmig***
Jorunn Smørdal, TS 25	(gjenvalg)	***Valgt enstemmig***

Generalforsamlingen ble hevet kl. 18.40

Bergen 03.04.2024

Sverre Strømmen
- Møteleder

Knut Stølås
- Referent

Hege Kristine Stub
- Protokollunderskriver

Roy Kristiansen
- Protokollunderskriver

Smiberget borettslag
Torgny Segerstedtsvei 23 - 5143 Fyllingsdalen - Tlf 55 16 24 33 - styrekontor@smiberget.no

Det innkalles herved til

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I SMIBERGET BORETTSLAG

tirsdag 19. november 2024 kl. 18.00 på musikkrommet på Sælen oppvoksttun.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **Konstituering:**
   a) **Valg av møteleder**
   b) **Valg av referent**
   c) **Valg av protokollunderskrivere**
   d) **Valg av tellekorps**
2. **Godkjenning av innkalling**
3. **Godkjenning av dagsorden**
4. **Nye heiser i høyblokkene**

Fyllingsdalen 15.10.2024

Styret i Smiberget borettslag

ADGANGSTEGN EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING SMIBERGET BORETTSLAG 06.11.2024

Leveres ved inngangen

Andelseiers/ -eieres navn: _____

Adresse: _____

Fullmakt gitt til: _____

Andelseiers/ -eieres underskrift: _____

Smiberget borettslag Ekstraordinær generalforsamling 19.11.2024

Heisene i de to høyblokkene i borettslaget er fra 2002. 3. januar 2023 mottok styret tilstandsrapport for heisene i borettslaget. Der ble det blant annet opplyst at restlevetid på heisene var ca. 5 år og at styret burde begynne jobben med planlegging av å bytte av disse.

I starten av mai 2023 fikk vi stopp av heis nummer 1 i TN 9, heisfirma ble tilkalt. Før vi fikk undersøkt feilene med nummer 1, fikk vi og stopp av heis 2. Det ble i tiden videre jobbet kontinuerlig med å forsøke å få heisene i gang igjen. Hver gang Schindler Heis AS trodde de hadde funnet feilene, stoppet de igjen. Det viste det seg at det var blitt vanskeligere å få fremskaffe nye styringskort fra leverandør.

Samtidig som denne jobben pågikk, startet styret samtaler med BMA heistekniskrådgivning AS angående nye heiser. Dette er en stor jobb som tar lang tid å planlegge. I oktober 2023 ble styret fremlagt en skisse med løsning på nye heiser. Her foreslås det å bygge en ny stor heissjakt utenpå blokken og en større heis der dagens to heiser er i dag. Jobben med detaljplanlegging og søknader til myndighetene pågikk første halvdel av 2024.

Under forutsetning av at saken blir godkjent av den ekstraordinære generalforsamlingen, vil arbeidet ta ca. et år.

Grunnen til at styret anbefaler en ny, stor utvendig heis i tillegg til å omgjøre de 2 små, eksisterende heisene til en stor heis, er for universell utforming (båre, rullestol). I tillegg vil blokkene ha fungerende heis under hele anleggsperioden.

BMA heistekniskrådgivning AS som har vært rådgivere for styret i arbeidet, vil være til stede på generalforsamlingen. BMA vil presentere anbefalt løsning. Styret vil også redegjøre for sitt arbeid i saken på generalforsamlingen.

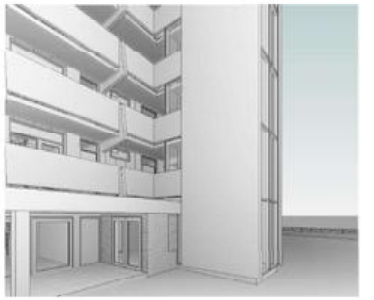
Totalt vil heisprosjektet komme på ca. 40 millioner. Dette må lånefinansieres. Styret har vært i møte med Handelsbanken og fått tilsagn på finansiering. Dette vil medføre en økning i netto felleskostnader med 300-440 kr pr mnd. ut fra størrelsen på leiligheten. Styret vil presisere at dette er et estimat.

Vi vil berømme beboerne i begge høyblokkene som har tatt disse ulempene på en imponerende måte.

15.10.2024
Styret i Smiberget borettslag







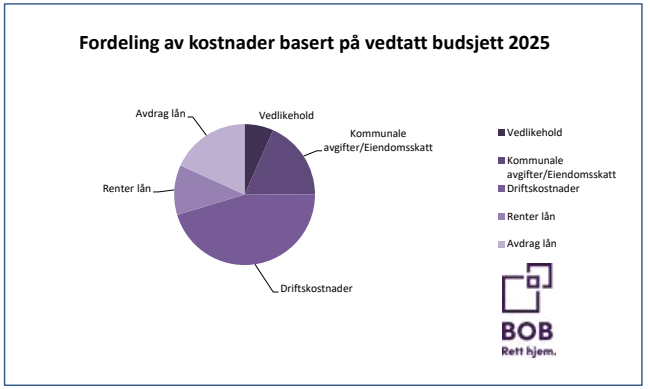


Smiberget borettslag Ekstraordinær generalforsamling 19.11.2024

Boligselskapets navn	233	SMIBERGET BORETTSLAG (0233)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	2 790 000	6 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	7 650 000	16 %
Driftskostnader	19 001 500	40 %
Renter lån	4 786 000	10 %
Avdrag lån	7 625 500	16 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	5 584 500	12 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	47 437 500	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

Informasjon fra

Kommunen

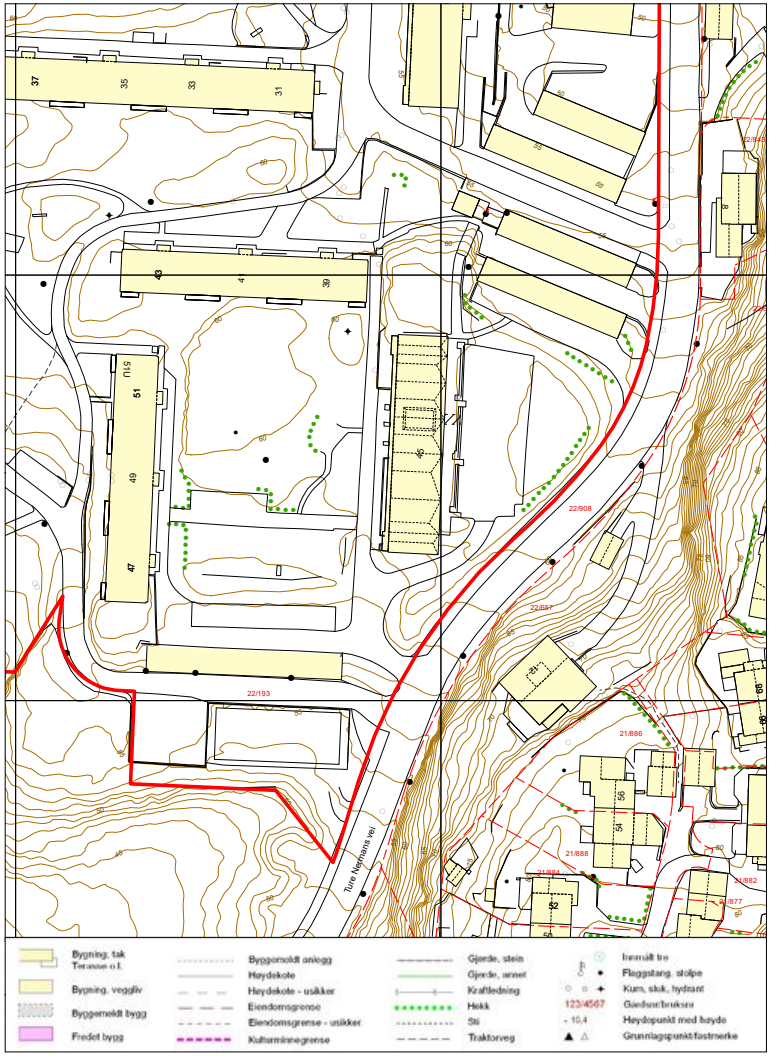
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 14.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/193/0/0
Adresse: Ture Nermans vei 45 m.fl.

N



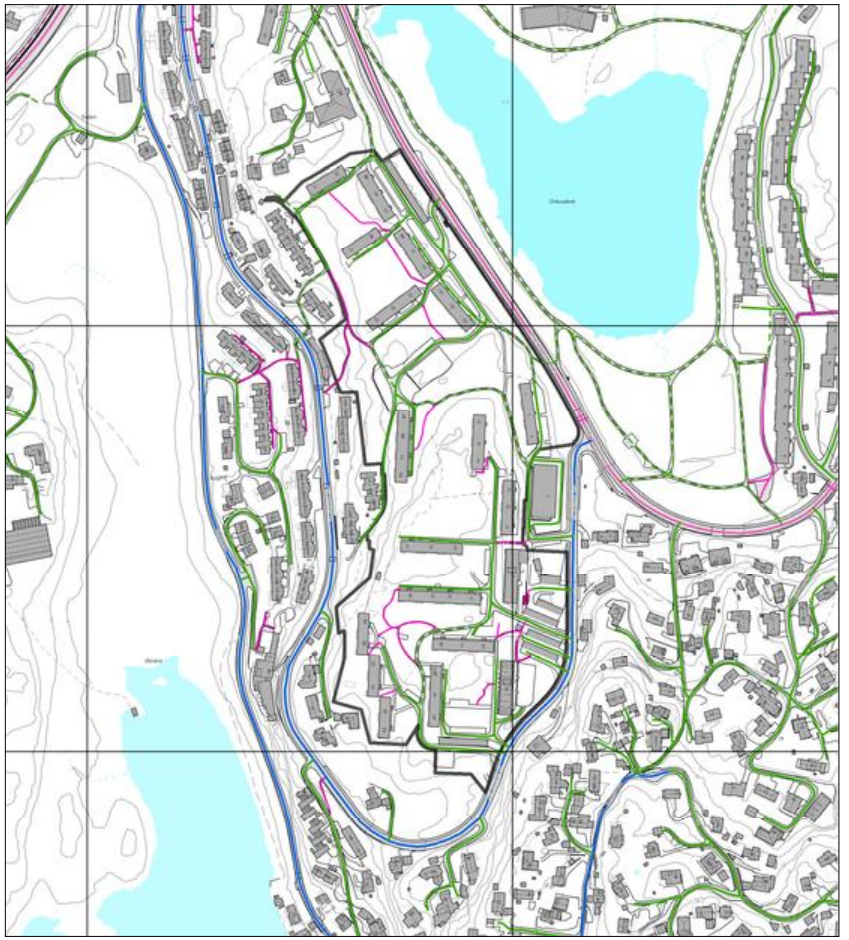
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 14.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/193/0/0
Adresse: Ture Nermans vei 45, 5143 FYLLINGSDALEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/193/0/0
Utlistet 14. oktober 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258934385	Grunneiendom	0	Ja	94 349,2 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	202220442	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	99,2 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,4 %
63860000	3040 - Friområde	0,2 %
63860000	3031 - Turvei	0,1 %
63860000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (42,5 m²)
63860000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	< 0,1 % (35,6 m²)
63860000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,1 m²)
63860000	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	< 0,1 % (7,3 m²)
63860000	1801 - Bolig, forretning	< 0,1 % (0,9 m²)
63860000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	570 - Bevaring kulturmiljø	99,5 %
63860000	140 - Frisiktsone	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
11320002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 210 OG 222, BOLIGFELT V, PLAN FOR UTBYGGING	190830049	17.03.1989
11320002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 210 OG 222, BOLIGFELT V, PLAN FOR UTBYGGING	190830049	17.03.1989
11320002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 210 OG 222, BOLIGFELT V, PLAN FOR UTBYGGING	190830049	17.03.1989

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66360000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 177, TURE NERMANS VEI/SMIA	202220552	6,3 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	98,4 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	1,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	5,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11320009	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 36, BOLIGFELT V, BEBYGGELSESPLAN	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11320000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT V	3	-
11320300	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 222, TURE NERMANS VEI, BAKKANE	3	200310930
11320012	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 884, 885, SÆLENVEIEN	3	201530064

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
21/878	300611927	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	09.03.2017	201702183
21/878	300611930	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	09.03.2017	201702188
21/882	300612015	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	09.03.2017	201702211
22/549	9435077-2	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	13.09.2024	202415609
22/548	300296961	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	11.05.2012	201208017
22/222	139902416-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	08.04.2021	202023260
22/222	139200616-1	Underbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	02.02.2024	202410238
22/210	139906276-1	Påbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	08.11.2017	201737201

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 14. oktober 2024

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

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

BERGEN KOMMUNE

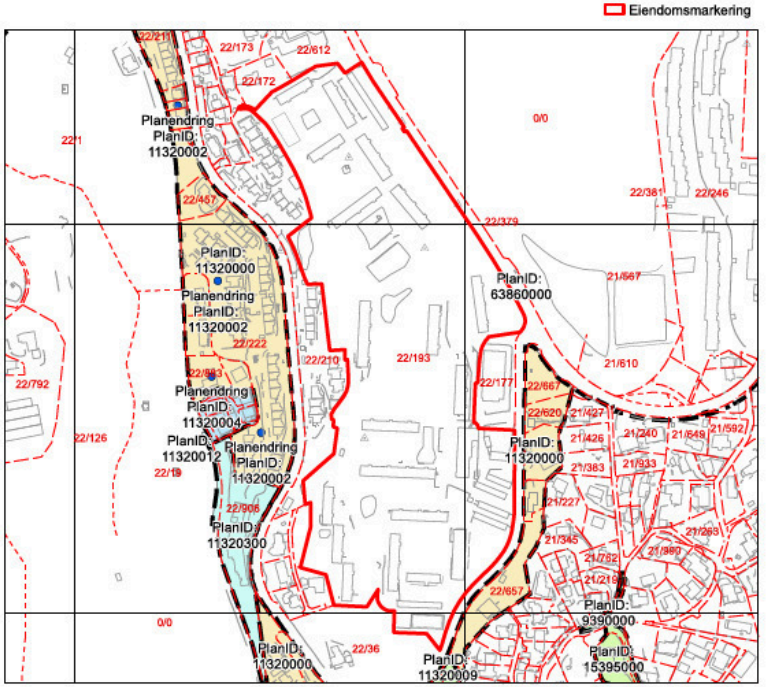
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/193/0/0
Dato: 14.10.2024 Adresse: Ture Nermans vei 45 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
63860000



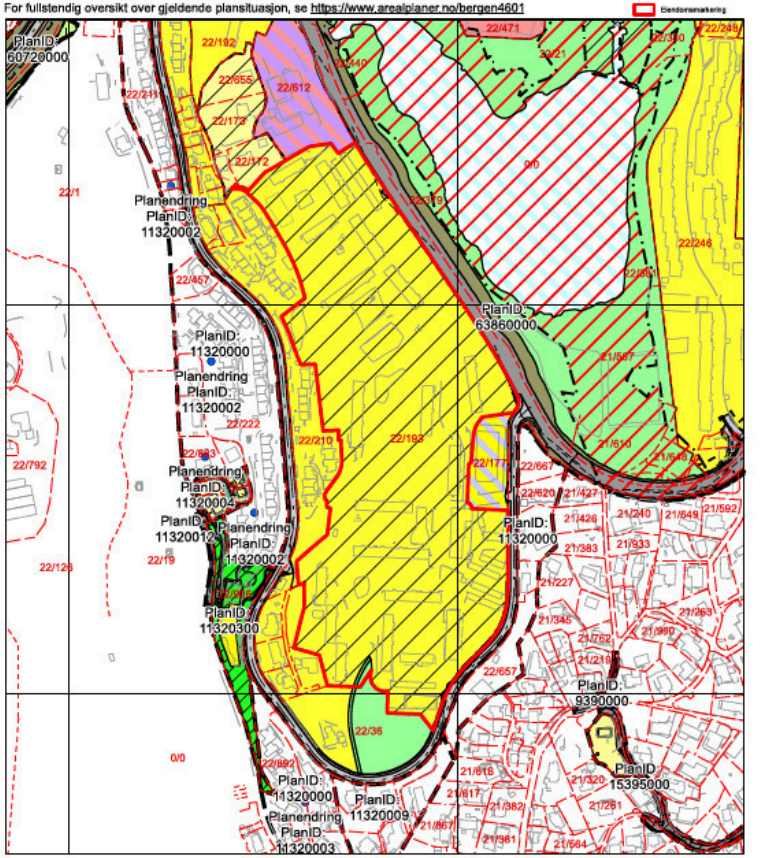
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/193/0/0
Dato: 14.10.2024 Adresse: Ture Nermans vei 45 m.fl.

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense
1213 - Planlagt bebyggelse
1214 - Bebyggelse som inngår i planen
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1227 - Regulert støyskjerm
1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler
91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone
Faresone
Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Frittliggende småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Kjørevei
Gang- / sykkelveg
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles lekeareal for barn
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

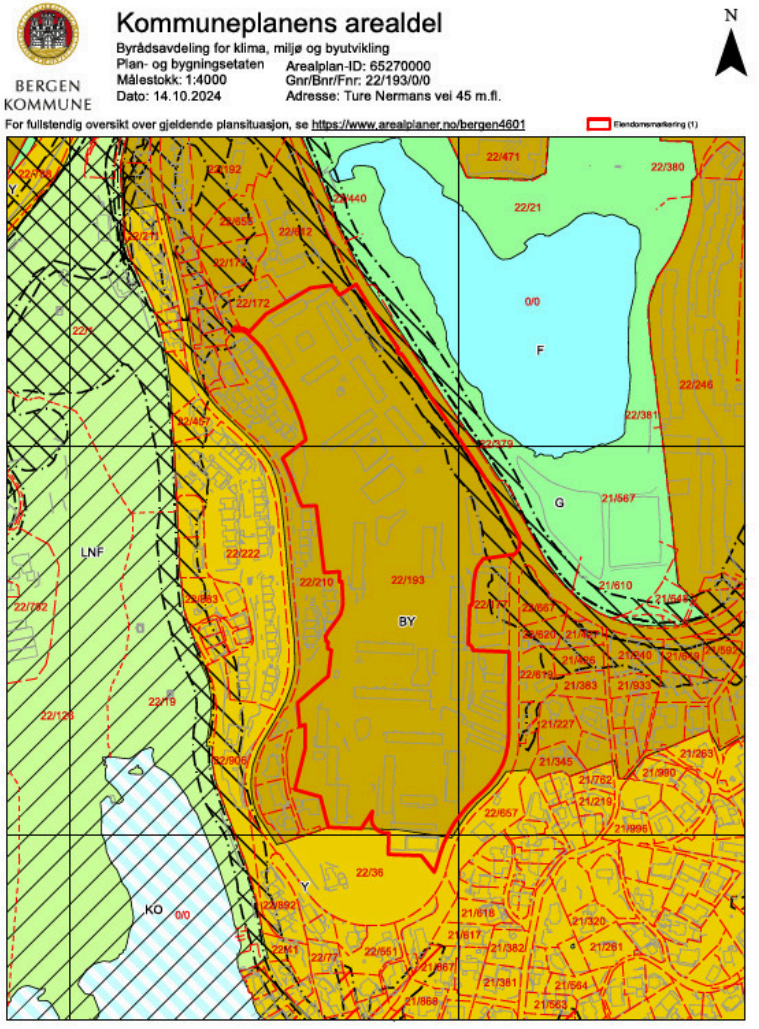
1110 - Boligbebyggelse
1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
1162 - Undervisning
1600 - Uteoppholdsareal
1610 - Lekeplass
1690 - Annet uteoppholdsareal
1801 - Bolig, forretning
1831 - Kontor, tjenesteyting

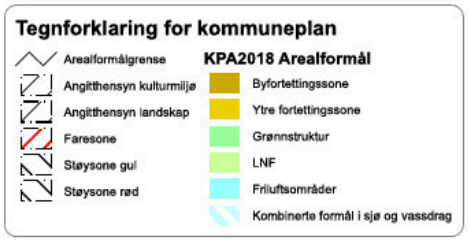
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
2010 - Veg
2011 - Kjøreveg
2012 - Gate med fortau
2016 - Gangveg, -areal, gågate
2017 - Sykkelveg, -felt
2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
2019 - Annen veggrunn, grøntareal
2060 - Kollektivnett

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3031 - Turvei




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Angitthensyn landskap
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur
LNF
Friluftsområder
Kombinerte formål i sjø og vassdrag

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 32-0064/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ture Nermans vei 9 5143 FYLLINGSDALEN

Betegnelse: Gnr 22, bnr 193 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no