NORDVIK

Skytterveien 12

2 soverom | 79 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Skytterveien 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.01.2026

Nøkkelinformasjon



3-roms endeleilighet med 12m² innglasset balkong vendt mot grønt. BAD 2020! Sentralvarme, varmtvann & tv/internett inkl.

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 632 543,-**
Fellesgjeld	**632 757,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 298,-**
BRA-i	**79 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En 3-roms med stort potensiale, i et svært sentrumsnært boligområde med kort vei til alt man måtte ønske av fasiliteter. Her har du kort vei til både sentrum og Åsane senter. Leiligheten byr på en nydelig innglasset balkong på 12m² vendt mot grøntareal, med gode solforhold.

- Sentralvarme, varmtvann og tv/internett mm. inkl. i felleskostnadene
- Nytt bad og balansert ventilasjon i 2020
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Ettertraktet og veldrevet borettslag med fornuftig økonomi
- 2 eksterne boder - gull verdt for ekstra oppbevaring

- 10 min gange til NHH
- Gangavstand til dagligvare
- 5 min gange til busstopp
- 10 min kjøring til sentrum
- Umiddelbar nærhet til fantastiske turområder

Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom + 2 sportsboder

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 91 kvm



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



- ILLUSTRERT BILDE: Skap ditt drømmehjem -



- ILLUSTRASJON:
Her kan du se, med enkle grep, inspirasjon til hvordan leiligheten kan se ut -



- ILLUSTRASJON: inspirasjon til hvordan leiligheten kan se ut med møbler og noen påkostninger -


























AEG





















- Veletablert og attraktivt borettslag med en svært sentral beliggenhet like ved NHH -





- Pent opparbeidet hage på borettslagets tomt -

- Flere lekeplasser på tomten -



- Her vil de minste trives godt -





- Tomten er meget pent oppabreidet med store grøntområder, lekeplasser, sittegruppe med bålpanne og gapahuk -

- Her har både store og små rikelig med boltringsplass -







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0315/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Skytterveien 12, 5038 BERGEN
Gnr 168, bnr 1328 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 242 i Sølvberget Borettslag, org.nr. 954519678

Selger
Tønnes Gundersen

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
632 757,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 622 757,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 086,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 632 543,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 641 843,- (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
1968

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-b: 12 kvm
Totalt BRA: 91 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.
BRA-b: 12 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 91 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på hhv. 9 m^2 og 1,7 m^2.

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: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Parkeringsplass tildeles etter ansiennitet av styret etter skriftlig søknad. Det er 197 parkeringsplasser i laget. Det er 44 elbil-plasser i laget. 10 av plassene er til bruk for alle og de resterende 34 leies ut til andelseiere.

Modernisering og påkostninger
2020:
- Nytt røropplegg til kjøkken og bad. Nytt bad. Installering av balansert ventilering av leilighet.

2002:
- Utvidelse med innglasset terrasse. Min terrasse har en liten kjøkkenbenk og ekstra mange strømpunkter.

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: Arna & Åsane Rørleggerservice AS

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arna & Åsane Rørleggerservice AS

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arna & Åsane Rørleggerservice AS

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeidet ble utført av firmaet Sven Hatvik AS i 2001, og jeg fikk ikke en slik erklæring etter at arbeidet var utført. For noen år siden ble det installert nye automatsikringer i alle leilighetene i borettslaget.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke. Tilhører borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arna & Åsane Rørleggerservice AS

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Johnsen Taksering AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong.
- Frontvegg mot innglasset balkong er oppført i bindingsverk.
- Blokken er utvendig kledd med fasadeplater.
- Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke.
- Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l.
- Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags fra 1988.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer.
- Overflater innvendig.
- Elektrisk anlegg.
- Overflater og innredning på kjøkken.
- Avtrekk på kjøkken.
- Overflater vegger og himling på bad/vaskerom.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Taktekking.
- Takkonstruksjon/loft.
- Varmesentral.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad/vaskerom.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: vaskemaskin, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap, kjøleskap på balkong, avtrekksvifte på balkong, platetopp og stekeovn. 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
G - 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:
- Radiator i stue og på et soverom
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 298,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, radiatorvarme, vask av fellesgang, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Gangvask kr 82,-
- Bredbånd kr 180,-
- Brensel kr 942,-
- Felleskostnader kr 7 094,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styret opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økning.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 241 587,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 966 346,- pr. 2024
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 inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av ett grendahus og 279 leiligheter fordelt på 1 høyblokk og 6 lavblokker.

Borettslaget er veldrevet, med egen driftstjeneste, kontor og et pent opparbeidet uteareal med lekeplass, bordtennisbord, trampoline mm. I borettslaget ligger også «Den lille barnehagen med det store hjertet», Sølvberget Barnehage.

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 632 757,-pr. 06.01.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 154 096 823,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,16% flytende
Restsaldo: 1 256 054,-
Andel av saldo: kr 5 158,-
Innfrielsesdato: 31.12.2032

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,16% flytende
Restsaldo: 1 256 054,-
Andel av saldo: kr 5 158,-
Innfrielsesdato: 31.12.2032

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,16% flytende
Restsaldo: 5 247 517,-
Andel av saldo: kr 21 548,-
Innfrielsesdato: 30.06.2033

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,16% flytende
Restsaldo: 2 490 691,-
Andel av saldo: kr 10 227,-
Innfrielsesdato: 30.06.2033

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,16% flytende
Restsaldo: 1 572 889,-
Andel av saldo: kr 6 459,-
Innfrielsesdato: 30.06.2033

Nordea Bank Norge Asa
Rehabiliteringslån
Annuitetslån
Rentesats: 4,95% flytende
Restsaldo: 142 273 618,-
Andel av saldo: kr 584 208,-
Innfrielsesdato: 30.06.2063

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 624 286,- i 2024.

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

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

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP4096337.1.5

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 37 779 kvm (Eiertomt)
Felles eiet og festet tomt.

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 arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Skytterveien 12!

Leiligheten har en attraktiv og svært sentral beliggenhet i Ytre Sandviken. Her bor du i et veletablert boligområde med nærhet til det meste man trenger av servicetilbud. Eiendommen ligger i et stille og rolig område samtidig som det er svært nært alt Bergen Sentrum kan by på.

Du har gangavstand til dagligvarebutikker som Spar Øyjorden og Rema 1000. Du har også kort vei til døgnåpen bensinstasjon! Kun 3 minutters kjøring unna finner du en av byens største Rema 1000-butikker på Eidsvåg. Ønsker du å ta turen til Åsane senter for et mer utvidet servicetilbud tar det deg rett i overkant av 8 minutter med bil. Åsane senter byr på flere butikker, restauranter og servicetilbud - her finnes det noe for enhver smak. Like ved senteret finner du også IKEA, Horisont og Gullgruven. Det er kun 10 minutter kjøring til Bergen sentrum med alle sine fasiliteter.

Hvis du beveger deg litt oppi heien, finner du store områder med utallige turmuligheter, hvor idyllene ligger tallrike og venter på deg. Eksempel på dette er nevneverdige Munkebotn, hvor man kan gå videre til Stoltzekleiven og byfjellene. Hvis en tur på fjellet ikke skulle friste, så ligger også Lehmkulhallen som kan skilte med en rekke innendørs treningsaktiviteter, innen gangavstand til boligen.

Om det blir for varmt med fjelltur en fin sommerdag er det også kort vei til friluftsområdet på Helleneset. Helleneset sjøbad et populært sted å nyte de fine solskinnsdagene i Bergen. Her er det flotte bademuligheter og store grøntarealer å boltre seg på. Det er også svært kort vei til badeplasser ved Langevannet og Munkebotnsvannet som ligger like bak blokken. Ved Munkebotnsvannet har kommunen anlagt en helt ny badeplass og tilrettelagt for grilling - et perfekt sted å nyte de finere sommerdagene Bergen by har å tilby. Om du foretrekker innendørsaktiviteter er også dette lett tilgjengelig. På Stemmemyren idrettsanlegg finner du nærmeste svømmehall og flerbrukshall.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til NHH, mens de fleste andre utdanningstilbud er enkelt å nå med det gode kollektivtilbudet i området. I tillegg er det kort vei til barneskole, ungdomsskole og barnehage. Området har meget godt kollektivtilbud med nærmeste busstopp i underkant av 5 min gange unna. I tillegg er det enda flere avganger lett tilgjengelig fra busstoppet ved hovedveien.

Totalt sett når man bor i Skytterveien har man det meste som måtte friste av fritidsaktiviteter, og hverdagen blir enkel med gangavstand til det det man har behov for i hverdagen, og gode kollektivforbindelser både mot sentrum og Åsane.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Jeg har alltid likt selve leiligheten veldig godt. Den har to radiatorer og er varm og lun. Det er en rolig og hyggelig oppgang, og mange trivelige folk i nærområdet. Det er vakker natur og gode turområder "rett utenfor stuedøren".

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Spaserturen opp til Sandviksbatteriet og til Sandvikspilen. På fine dager har jeg også likt å rusle ned til Gamle Bergen.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Det er god bredde i alderssammensetning og livssituasjon. I oppgangen bor det både unge og eldre, par og single. Flere har hunder og katter, og bomiljøet er trygt og godt.

Litt om nærmiljøet og området generelt:
- Det er kort vei til bussholdeplass med gode kommunikasjoner - både sørover til sentrum og nordover til Åsane. Det er kort vei ned bakken til nærbutikker og bensinstasjon. Det er barnehage i nærområdet og kort vei ned til Hellen skole. På Stemmemyren er det både svømmehall og mange fotballbaner med stor aktivitet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 21.02.1968. Denne gjelder oppføring av en 4.-etasjes betongbygning.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg blokk/bygård/terrassehus datert 26.02.2002.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som er byggemeldt og godkjent:
- Deler av kjøkken er opprinnelig byggemeldt som kott jf. byggetegninger, og denne delen er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av denne delen til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at denne delen ikke godkjennes som varig opphold, og at delen da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert område iht. reguleringsplan for Bergenhus. Neevengården, Sandvikens 1. Rode nr. 1 (Skytterveien/Sølvberget) datert 29.09.1961. Megler har forsøkt å tyde reguleringskartet, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid i kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, avsatt til ytre fortettingssone.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Friluftsliv - byfjellsgrense, sentrale byfjell - berøringsgrad 2,2%
- Kulturmiljø - historiske veifar - berøringsgrad 4,3%
- Båndlegging - sentral-/regionalnett elforsyning - berøringsgrad 14%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 1,5%

Faresoner i kommuneplanen:
- Faresone - ras - berøringsgrad 22,4%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst fire heftelser som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler festekontrakt - vilkår, erklæring/avtale samt bestemmelse om bebyggelse. Disse antas å ikke ha noen betydning for kjøper.

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 om at det på forrige årsmøte ble vedtatt at det skal installeres nye heiser i begge høyblokkene. Dette regnes som en hastesak, da borettslaget opplever en del problemer med nåværende heiser. Det er imidlertid uvisst nøyaktig når heisene skal skiftes ut. Videre opplyser styret om at det pt. ikke er noen planer om å øke verken felleskostnader eller fellesgjeld i forbindelse med utskifting av heisene. Det tas likevel forbehold om at endringer kan forekomme.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 341,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 10 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 139 911,- 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 14. januar 2026

Megler
Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

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

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

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

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

Skytterveien 12

Nabolaget Sølvberget - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 393 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	7 min 3.7 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	6 min 5.3 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	9 min 7.2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	5 min 5.1 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min 6.8 km

Offentlig transport

Skytterveien Linje 16E	3 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 7.3 km
Bergen Flesland	24 min

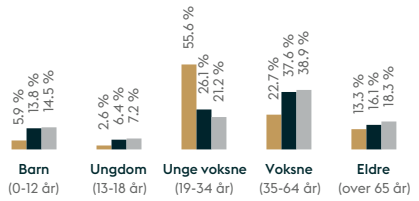
Barnehager

Kidsa Sølvberget (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Sammen Blokksberg barnehage (0... 51 barn	6 min 0.4 km
Øyjorden barnehage (0-5 år) 97 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Spar Øyjorden	7 min
Rema 1000 Helleveien	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sølvberget	848	949
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Sølvberget	3 min
Stemmemyren idrettsanlegg	4 min
Sammen Lehmkuhl	10 min
NEXT Nyhavn	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Kollektivtilbud
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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Skytterveien 12, 5038 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 168, bnr. 1328
Andelsnummer 242

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 22.12.2025 **Rapportdato:** 04.01.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1775 **Referansenummer:** RE1575

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

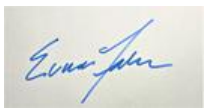
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i det store og hele i god vedlikeholdsmessig stand. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Andelsleilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Tak:
Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke.
Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l.

Yttervegger:
Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong. Frontvegg mot innglasset balkong er oppført i bindingsverk. Blokken er utvendig kledd med fasadeplater.

Vinduer og ytterdører:
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988.
Leilighetens hovedytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør med finért overflate. Mellom stue og innglasset balkong er det en skyvebalkongdør i aluminium med 2-lags glass.

Innglasset balkong:
Mot vest er det med adkomst fra stue en innglasset balkong på ca. 12 m² (nettoareal). Balkongen har betongdekke som er oppføret og belagt med beisete terrassebord. Frontvegg i aluminiumsprofiler med skyvbare vinduer i ca. 2/3 av vegghøyden.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte plater og malte betongelementer.

Etasjeskillere:
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

Radon:
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte lettdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerom ble ihht. eier pusset opp i 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene er utført i regi av borettslaget.
Hovedentreprenør er Arna & Åsane rørleggerservice AS.
Våtromsarbeider ble utført av Hammersland og Milde Murmesterforreting AS.
Veggene har fliser. Taket har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenket gulv i dusjsonen. Fall mot sluk inne i selve dusjsonen er målt til 15 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 50 m.m.
Det er plastsluk med slukrist i stål. I sluken kan det sees at det er benyttet smørmembran under flisene hvor dokumentasjon mest sannsynlig er i borettslagets besittelse.
Rommet har servant m/servantskap, veggmontert toalett, dusjhjørne, samt opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Tilluft under dør. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot kjøkken hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring. Skilleveggen er også oppført i betong.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har IKEA-innredning med glatte fronter i antatt bøk. Takhøye overskap. Glass i 3 dører i overskap. Benkeplaten er av heltre. Keramiske fliser på vegg over benkeplate. Kjøkkenvask i rustfritt stål. Det er integrert komfyr og keramisk platetopp, samt lekkasjestopper. Det er kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

I innglasset balkong er det montert en mindre kjøkkeninnredning av samme type. Her er det to integrerte kokeplater og et lite kjøleskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Interne avløpsrør i leiligheten er av plast. Hovedstamme i blokken er i støpejern.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Oppvarming:
To radiatorer i hhv. stue og på et soverom.
Sentralvarmeanlegg i blokken som forsyner leiligheten med varmt vann til radiatorer og til forbruksvann.

Annet teknisk utstyr:
Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap som er plassert i entré inneholder automatsikringer med 2/32 A hovedsikringer + 6 kurser. Jordfeilbryter for kurs 1, 2, 3, og 4.

Brannteknisk:
Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg, samt to røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamenter:
Byggegrunn er ikke kjent for meg, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området, noe også landskapet tilsier.
Blokkens grunnmur er i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

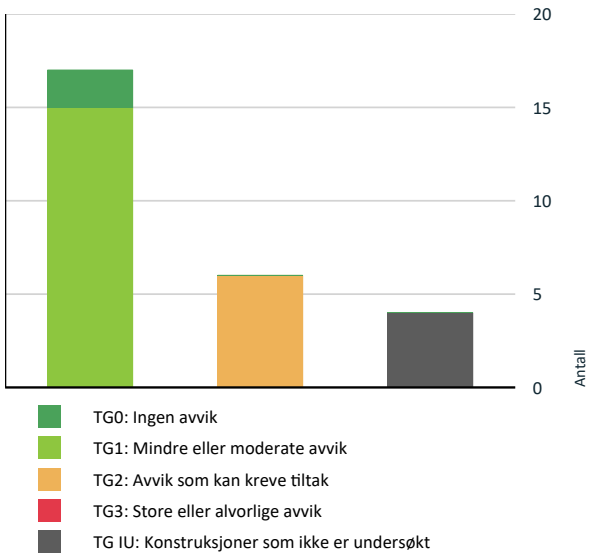
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

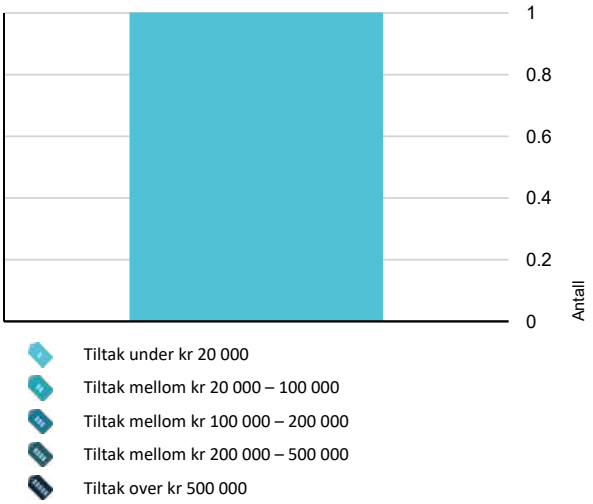
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten. Hovedkonstruksjoner og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygningen. Det er ikke flyttet på gjenstander eller utført destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner. Tilstandsgrad er kun vurdert i selve leiligheten.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1966

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Lavblokk med 4 boligetasjer + kjeller. Den takserte leilighet som ligger i 3. etasje er bebodd av andelseier.

Standard
Normal standard på leilighetens overflater og inventar.

Vedlikehold
For det meste godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltbasert takbelegg e.l. Taket var ikke tilgjengelig for inspeksjon.,

TG 1 Veggkonstruksjon

Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mellom leilighetene er oppført i betong. Frontvegg mot innglasset balkong er oppført i bindingsverk. Blokken er utvendig kledd med fasadeplater.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Takkonstruksjon er ikke mulig å befare.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vridere er trege. Et soveromsvindu tar i litt i karm. Vinduer er ellers inne i intervall for sin normale levetid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Andre tiltak:

Trege vridere må smøres og det nevnte soveromsvinduet må justeres. Når det evt. blir aktuelt med skifte av vinduer, er det en sak for borettslaget.

TG 1 Dører

Leilighetens hovedytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør med finért overflate. Mellom stue og innglasset balkong er det en skyvebalkongdør i aluminium med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot vest er det med adkomst fra stue en innglasset balkong på ca. 12 m² (nettoareal). Balkongen har betongdekke som er oppfóret og belagt med beisete terrassebord. Frontvegg i aluminiumsprofiler med skyvbare vinduer i ca. 2/3 av vegghøyden.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte plater og malte betongelementer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis knirk i laminatgulvet. Stedvis litt fuktsvelling i laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Knirk i laminatgulv kan være forårsaket av at det er for liten avstand mellom laminatbord og vegger. Hvis dette skal utbedres må gulv og dørlister demonteres og laminatbord kuttes noen m.m., og da helst slik at det er en glipe på 8 m.m. mellom laminatender og vegg. Svelling i laminatskjøter kommer som regel av for stort forbruk av vaskevann som trenger ned i skjøtene. Dette er det lite å gjøre noe med annet å skifte ut laminatgulvet om man synes det er skjemmende.

Tilstandsrapport



Eksempel på fuktsvelling i laminatskjøter

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte lettdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ble ihht. eier pusset opp i 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene ble utført i regi av borettslaget. Hovedentreprenør er Arna & Åsane rørleggerservice AS. Våtromsarbeider ble utført av Hammersland og Milde Murmesterforreting AS. Jeg har ikke sett spesifisert dokumentasjon på våtromsarbeider, annet en en god del FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold). Spesifisert våtromsdokumentasjon er mest sannsynlig i borettslagets besittelse ettersom det var de som var oppdragsgiver.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu innenfor våtsonen av dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dette er kun en påminnelse om at vinduskarm og listverk jevnlig må overflatebehandles med fuktbestandig maling.



Vindu er innenfor våtsonen

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenket gulv i dusjsonen. Fall mot sluk inne i selve dusjsonen er målt til 15 m.m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 50 m.m.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk med slukrist i stål. I sluken kan det sees at det er benyttet smørmembran under flisene hvor dokumentasjon mest sannsynlig er i borettslagets besittelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant m/servantskap, veggmontert toalett, dusjhjørne, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak. Tilluft under dør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Avtrekksventil bestod papirtesten

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot kjøkken hvor det ikke er mulig å komme til med hullboring. Skilleveggen er også oppført i betong.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA-innredning med glatte fronter i antatt bøk. Takhøye overskap. Glass i 3 dører i overskap. Benkeplaten er av heltre. Keramiske fliser på vegg over benkeplate. Kjøkkenvask i rustfritt stål. Det er integrert komfyr og keramisk platetopp, samt lekkasjestopper. Kjøkkenet er ihht. eier ca. 25 år. Mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er i takstsammenheng ikke integrerte. Konferér eier om disse skal medfølge ved salg.

I innglasset balkong er det montert en mindre kjøkkeninnredning av samme type. Her er det to integrerte kokeplater og et lite kjøleskap.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet er inne i intervall for sin normale levetid. Forventet levetid for kjøkkeninnredninger er 20-60 år. Det ble registrert stedvis litt overflateslitasje på innredning. Det ble også registrert en klirrende ulyd i dør til komfyr.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Selv om kjøkkenet er 25 år, og at innredning har litt overflateslitasje, er det vanskelig å si noe eksakt om når kjøkkeninnredning bør skiftes. Fronter kan om ønskelig pusses og males. Klirring i komfyrdør må undersøkes og utbedres.



Hovedkjøkken



Innredning i innglasset balkong

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.
I innglasset balkong er det en kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Ventilator i innglasset balkong har kullfilter

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Det er mest sannsynlig ikke mulig å etablere andre løsninger enn kullfilter.



Ventilator på kjøkken bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørfornying i regi av borettslaget i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Interne avløpsrør i leiligheten er av plast. Hovedstamme i blokken er i støpejern. Rørfornying i regi av borettslaget i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Leilighetene i borettslaget fikk i regi av borettslaget nytt balalansert anlegg i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

To radiatorer i hhv. stue og på et soverom.

TG IU Varmesentral

Sentralvarmeanlegg i blokken som forsyner leiligheten med varmt vann til radiatorer og til forbruksvann. Dette er inkl. i husleien. Jeg har ikke kompetanse på sentralvarmeanlegg og anlegget er derfor verken undersøkt eller vurdert.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap som er plassert i entré inneholder automatsikringer med 2/32 A hovedsikringer + 6 kurser. Jordfeilbryter for kurs 1, 2, 3, og 4.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010 Det ble ihht. eier byttet innmat i sikringsskapet for ca. 15 år siden.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Bytting av sikringsskap i 2010 ble utført av Elektroinstallasjon AS. Ellers ukjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

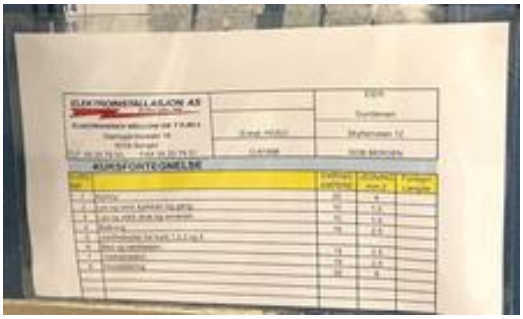
Generell kommentar

Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av manglende samsvarserklæring, og at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg, samt to røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent for meg, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området, noe også landskapet tilsier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Blokkens grunnmur er i betong.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	79			79	13
Kjeller		11		11	
SUM	**79**	**11**			**13**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM
Entré: 8,9 m²
Stue: 23,8 m²
Kjøkken: 14 m²
Soverom 1: 10,5 m²
Soverom 2: 14,1 m²
Bad/vaskerom: 5,3 m²
Innglasset balkong: 12 m²

Ekstern bod 1: 9 m²
Ekstern bod 2: 1,7 m²

TAKHØYDER
Entré: 2,23 m.
Stue: 2,49 m.
Kjøkken: 2,35 m.
Soverom 1: 2,48 m.
Soverom 2: 2,49 m.
Bad/vaskerom: +/- 2,21 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på det største soverommet har for liten dagslysflate (ca. 1 m²) i forhold til rommets gulvflate (ca. 14.1 m²). Ihht. dagens krav skal netto lysflate være minst 10 % av rommets gulvflate.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	79	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Tønnes Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	1328		0	37780 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Skytterveien 12

Hjemmelshaver
Bortfester: Bergen Kommune,
Fester: Sølvberget Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/Sølvberget Borettslag	954519678	H0303	Bergen og Omegn Boligbyggelag	Tønnes Gundersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
242

Kommentar
Andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt beliggende lavblokk i Ytre Sandviken i Bergen kommune. Fra den takserte leilighet som ligger i 3. etasje er det utsikt utover nærområdet. Det opplyses om sommersol på den vestvendte balkongen til relativt sen kveld. Barnevennlig borettslag med div. lekeplasser, ballbaner, parkområde og egen barnehage. Ingen gjennomgangstrafikk. Innenfor gangavstand finner vi ellers offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikk, Stemmemyren idrettsanlegg, Norges Handelshøyskole og barneskole. Kort vei til offentlig badeplass på Helleneset. Med bil bruker man 8-10 min. til Bergen sentrum. Nærområdet kan ellers by på fine turmuligheter til bl.a. Garpetjern med fiskemuligheter, Munkegrind, Munkebotn, Sandviksfjellet og videre til flere av byfjellene.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Rundt blokken finner vi asfalterte veier, store grøntarealer, prydbusker o.a. beplantninger, sittebenker m.m.

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det to boder i blokkens kjeller på hhv. 9 og 1,7 m². I borettslaget er det ellers felles vaskeri, samt selskapslokale (grendahus) med utleiemuligheter. I 2025 ble det betalt kr. 8 300 i månedlige fellesutgifter til borettslaget. Denne summen vil ihht. infoskriv fra borettslaget øke med 2 % i 2026. Det er ihht. eier mulig å sette seg på venteliste for fast parkeringsplass. Ellers er det parkering langs offentlig vei.

Bebyggelsen

I borettslaget er det 279 andelsleiligheter fordelt på 1 høyblokk og 6 lavblokker. I tillegg et grendahus.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	28.12.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Andelseier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.12.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Depoterklæring	30.01.2001		Gjennomgått		Nei
Kjøpekontrakt	03.11.2000		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RE1575

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gundersen, Tønnes	9578-5999-4-1415233	2025-12-14 10:16:43

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
14. des. 2025

Oppdragsnummer
32-0315/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skytterveien 12, 5038 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Tønnes Gundersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. januar 2001

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: 80917196
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: Arna & Åsane Rørleggerservice AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arna & Åsane Rørleggerservice AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arna & Åsane Rørleggerservice AS

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

Eventuell kommentar: Leiligheten er i en blokk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten er i en blokk

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeidet ble utført av firmaet Sven Hatvik AS i 2001, og jeg fikk ikke en slik erklæring etter at arbeidet var utført. For noen år siden ble det installert nye automatsikringer i alle leilighetene i borettslaget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke. Tilhører borettslaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arna & Åsane Rørleggerservice AS

---

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

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i en blokk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i en blokk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i en blokk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i tredje etasje i en blokk.

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.

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vil bli utferdiget i løpet av desember 2025

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: 32-0315/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gundersen, Tønnes	**2025-12-14**

Identifikasjon

bankID Gundersen, Tønnes

Signicat

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

VEDTEKTER

For

SØLVBERGET BORETTSLAG.

TILKNYTTET

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 25.04.2012, endret 26.08.2020

Vedtekter

for Sølvberget borettslag, org nr 954 519 678.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.12.1961, og endret på generalforsamling 11.05.1966, 15.03.2005 og sist endret 25.04.2012 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sølvberget 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 adresse skytterveien 33 5038.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

(3) Bergen og Omegn Boligbyggelag er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av ulike antenner eller lignende antenner, parabolantenne, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

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

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

husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører den 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, vasker, apparater og innvendige flater. Altanene kommer inn under indre vedlikehold
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 frem til stoppekran.
Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. (*hvis vi stoppekrane er det fei å ta med denne setningen)*
****Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, og elektriske **ledninger fra ringeknappen ved døren og inn i** boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran **eller hovedstamme** (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, 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 sluk 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 o l. 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 inntregning av rotter/mus eller sopp er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(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 håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra

borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger, **herunder alle dører (bortsett fra dører innenfor den enkelte leilighet)** og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) 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 til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(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. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder styremedlemmer og varamedlemmer
- Valgkomité: **valg av leder og minst et medlem til valgkomitè**
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

SØLVBERGET BORETTSLAG



OPPDATERT OKTOBER 2022

Når du kjøper en bolig i et borettslag, blir du det som heter **andelseier.** Det betyr at du **eier en andel av borettslaget som gir deg enerett til din egen bolig**, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne.

Sølvberget Borettslag forvaltes av BOB.
Gå gjerne inn på www.bob.no for å lese mer.

På borettslaget generalforsamling velges et styre som har ansvar for drift og forvaltning. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften.

Oversikt over ansvarsområder i styret finnes på oppslagstavlen i hver oppgang, og på vår nettside: www.solvbergetborettslag.no

FORMÅLET MED HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode bolig - og naboforhold.
Alle har ansvar for å bidra til å bevare et godt bomiljø.

Imidlertid trenger vi et minimum av regler for at fellesskapet skal fungere. Reglene gjelder for alle som bor i borettslaget.

Brudd på husordensreglene ansees som mislighold. jfr. vedtektene 6-1

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

INNHOLDSFORTEGNELSE:

- 1. VIS HENSYN TIL NABOENE DINE
- 2. INDRE VEDLIKEHOLD
- 3. DØRTELEFON OG LÅSER
- 4. BRANNFOREBYGGING
- 5. RADIATORER
- 6. TETTE AVLØP
- 7. BAD OG VENTILASJON
- 8. TV OG INTERNETT
- 9. KJØKKEN
- 10. FJERNING AV VEGGER
- 11. ENTRÈDØR
- 12. ALTAN
- 13. BODER
- 14. FELLESOMRÅDER
- 15. MILJØKLUBBEN & GRENDAHUSET
- 16. SKADEDYR
- 17. RENHOLD
- 18. BRUKSOVERLATELSE (FREMLEIE)
- 19. VASKERIENE
- 20. DYREHOLD
- 21. DUGNADSARBEID
- 22. BETALT DUGNADSARBEID
- 23. TREFELLING
- 24. GRILLING
- 25. PARKERING
- 26. SAKER TIL STYRET
- 27. KONFLIKTER
- 28. TILLITSVALGTES OPPGAVER
- 29. DRIFTSTJENESTEN
- 30. KONTORTJENESTEN
- 31. NØDTELEFON

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

1. VIS HENSYN TIL NABOENE DINE

Snakk hyggelig til - og om naboen din.

Respekter andres behov for ro om natten og gi nabovarsel dersom du planlegger en fest. Husk at gatedøren låses automatisk om natten. Ytterdøren skal alltid være lukket. Gi beskjed til naboene dersom du planlegger oppussing/rehabilitering av leiligheten over lenger tid.

Arbeid som innebærer banking, boring eller annet sjenerende støy, tillates ikke på søndager eller helligdager.
Dette gjelder også før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager
og før kl 10.00 og etter kl 18.00 på lørdager.

Det skal være nattero, både inne og ute, etter kl. 23.00.

2. INDRE VEDLIKEHOLD

Andelseier er selv ansvarlig for indre vedlikehold av leiligheten. Andelseier er forpliktet til å bruke autorisert rørlegger, elektriker og murer for å være dekket av forsikring. Jfr. borettslagets vedtekter.

3. DØRTELEFON OG LÅSER

Demontering/remontering av dørtelefon og låser er ikke tillatt. Ved overtredelse må eventuelle skader dekkes av andelseier. Kontakt kontoret for å få skiftet navn på ringeklokken.

Husk å alltid låse dørene inn til kjeller – og fellesområdene.

4. BRANNFOREBYGGING

Alle leiligheter har fått utlevert et godkjent brannslukningsapparat og en stk. røykvarsler. Det er beboerens ansvar å sørge for at dette utstyret blir montert og fungerer tilfredsstillende. Følg instruksene som står på apparatet for vedlikehold. Det skal skiftes batterier i røykvarsler en gang årlig.

5. RADIATORER

Kun driftstjenesten eller personell som er rekvirert av driftstjenesten skal utføre arbeid på radiatorer. Beboer kan kun foreta regulering av temperatur. Anlegget er datastyrt, og reguleres kontinuerlig etter utetemperatur. Radiatorer skal ikke fjernes.

6. TETTE AVLØP

Andelseier er selv ansvarlig for oppstuking av innvendig kloakkledning fra og med egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellesledning. Det anbefales at dette blir utført av autorisert rørlegger. Det kan brukes godkjente avløpsåpnere så som Mudin ol. for å løse opp tette avløp.

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

7. BAD OG VENTILASJON

Alle bad er, etter renovering i 2019-2021, utført med membran, godkjent sluk og varmekabler. All tilførsel av vann er etablert i rør i rørskap på badet. Her er også stengekraner til vannet i leiligheten. Opplegg til vaskemaskin er installert.

Utskifting av sluk, rør kraner og klosett er andelseiers ansvar jfr. Borettslagets vedtekter.

Oppstår det en vannskade kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig for oppstått skade både på sin egen leilighet og skader som påføres naboen, samt bygningen.

Ventilasjonssystemet følger med leiligheten og skal ikke fjernes. Filter skiftes en gang i året og blir utlevert av drift. Det er inngått serviceavtale på ventilasjonsanlegget.

8. TV OG INTERNETT

TV- og internettboks eies av borettslaget og følger med leiligheten. Disse skal ny eier overta ved salg. Kjøper og selger har selv ansvaret for dette byttet.

9. KJØKKEN

For montering/installering av oppvaskmaskin eller vaskemaskin; må arbeidet utføres av autorisert rørlegger. Oppvaskmaskinen skal kobles på kaldtvannet. Bekreftelse fra autorisert rørlegger skal kunne fremlegges styret på forespørsel.
Det er montert vannstopp på alle kjøkken

10. FJERNING AV VEGGER

Det er ikke tillatt å fjerne bærevegger. Ved fjerning eller flytting av øvrige vegger der det er el. installasjon, må autorisert montør benyttes.

11. ENTRÉDØR

Entredøren er en branndør som skal hindre spredning av brann og røykutvikling.
Det må ikke bankes eller borres i entrédøren, da døren da vil miste sin funksjon som branndør.

12. ALTAN

Det må ikke bores i metallet på altanen da dette kan svekke konstruksjonen. Dreneringssystemet må ikke tildekkes. Altanen defineres som uteareal. Materialer som blir brukt på altan må være tilpasset dette.

13. BODER

Dersom man vil ha elektriske installasjoner (f.eks. fryseboks) i kjellerbod, må man få autorisert elektriker til å legge opp en kurs som går på andelseiers egen måler, slik at beboer bekoster dette selv.

14. FELLESOMRÅDER

Det er generelt ikke tillatt å oppbevare private eiendeler eller søppel i trappeoppgangen eller på andre fellesområder - ute eller inne. Hver oppgang, i ledelse av tillitsvalgt, kan i fellesskap bli enige om å bruk av sine tilhørende tilfluktsrom. Tilfluktsrom skal ved behov kunne tilbakeføres til tenkt bruk innen 72

timer. Setter du fra deg noe uten godkjenning, og uten merking; navn og dato, vil dette bli fjernet.

Fra skriv til beboere datert 23.06.2023:

"Beplantning:

Vesentlig beplanting, dvs. trær, busker, bed og diverse planter, som ønskes plantet, må fra brevets dato godkjennes av styret. Det samme gjelder vedlikehold, utvikling av nye elementer og løse gjenstander, som for eksempel å sette opp grill. Styret ønsker veldig gjerne å få bidrag og disse kan sendes til oss på e-post: soelbo@online.no"

15. MILJØKLUBBEN OG GRENDAHUSET

Miljøklubben skal være et sosialt samlingspunkt, og er kun tilgjengelig for Sølvbergets beboere. Det oppfordres til gratis arrangementer hvor dørene er åpne for alle beboere. For reservasjon og pris av lokalet til privat selskap kan du kontakte kontoret. Se egne regler for Miljøklubben.

Grendahuset er et selskapslokale for opptil 80 personer og kan også leies ut eksternt. Kontakt kontoret for mer informasjon.

16. SKADEDYR

Oppdages det skadedyr som skjeggkre, melbiller eller lignende, ta kontakt med driftsleder. Pappembalasje, sammen med fukt, både i leiligheter og boder, er en av de største grunnene til at sølv- og skjeggkre oppstår. Vi oppfordrer beboere til å kvitte seg med papp raskest mulig.

17. RENHOLD

Trappevask: Blir utført av ekstern bedrift en gang per uke. – husk å selv ta vekk dørmatten for vask under. Vegger, dører, vinduer vaskes også ved behov.

Matter og lignende må ikke ristes fra altan eller vindu.

18. BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Bruksoverlating (framleie) må godkjennes av styret. Leietager (framleier) må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger. Bruksoverlating reguleres av bestemmelsene i Lov om Borettslag. Andelseier plikter å sette seg inn i disse reglene. Eventuell parkeringsplass følger ikke med til leietaker. For mer info: www.bob.no – bruksoverlatelse/fremleie.

19. VASKERIENE

Vaskerier og maskiner skal brukes i overensstemmelse med gitte instrukser (se oppslag i vaskeri).

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

Av hensyn til de som bor over vaskeriene bes alle om å respektere vasketidene.

Åpningstider i vaskeriene er:
Mandag til fredag kl. 08.00 - 20.00
Lørdag kl. 10.00 - 18.00
Søndag og helligdager skal ikke vaskeriet brukes.

Husk å vaske gulvet og rydde etter deg. Rengjør sluker. Husk også å fjerne lo i tørketrommel.

Hvis vasketiden ikke er påbegynt innen en time etter oppsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden. Vær spesielt oppmerksom på at BH-spiler, spiker etc. ødelegger maskinene. Tørkestativ utendørs skal ikke benyttes på søndager- og helligdager.

Meld inn til driftsleder dersom maskiner eller annet ikke fungerer som det skal.

20. DYREHOLD

Borettslaget tillater dyrehold, men dyrene skal ikke være til sjenanse for naboene. Andelseiere som ønsker å holde hund eller katt eller andre husdyr må søke styret om tillatelse, og fremlegge vaksinasjonskort.
Ved innflytting skal eventuelle dyr godkjennes før tillatelse gis. Utfylt skjema om dyrehold + kopi av gyldig vaksinasjonskort (for hund/katt) sendes til soelbo@online.no

Hund skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets eiendom. Det er båndtvang i Sølvberget borettslag året rundt. Dette må gjøres av en person som har kontroll over dyret. Husk alltid hundepose. Hundeeiere er erstatningspliktige for enhver skade som hunden måtte påføre personer eller borettslagets eiendom. Vi oppfordrer alle hundeeiere, spesielt om vår/sommer, til å ikke lufte hundene på fellesområdene som folk bruker til sosialt samvær. Ta hensyn til planter og bed.

Dyreeiere er forpliktet til å sette seg inn i bestemmelser for Bergen kommune. (Politivedtektene samt viltlov).
Katter skal vaksineres mot smittsomme sykdommer. For å holde kattebestanden nede ber vi om at de som holder katt steriliserer eller kastrerer kattene.
Innsigelser hvor legeerklæringer fremlegges fra oppgangens beboer(e) må respekteres av søker av dyrehold.

Legg ikke ut mat som tiltrekker seg rotter, ville katter, eller andre dyr.

21. DUGNADSARBEID:

Vi har en fellesdugnad om våren, og en om høsten. Alle dugnadene er frivillige. Fellesdugnadene er ikke betalt, men er en hyggelig måte å treffe naboene på, samtidig som man holder fellesarealer ute og inne velstelte.

22. BETALT DUGNAD

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

Betalt dugnad må godkjennes av dugnadsansvarlig og/eller driftsleder før man setter i gang. Ta kontakt med tillitsvalgt i din oppgang - som tar videre kontakt med dugnadsansvarlig i styret for godkjenning før arbeidet igangsettes.

23. TREFELLING

Beboere som ønsker å få utført trefelling må melde behov til styret.
Ingen beboere kan på egenhånd felle trær.
Styret er ansvarlig for at retningslinjer og forutsetninger som følger av festekontrakten mellom borettslaget og Bergen Kommune blir fulgt.
Klipping av kratt fritas for søknad.

24. GRILLING

Grilling på altaner tillates kun ved bruk av gass – eller elektrisk grill. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i kjelleren. Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen. Sørg for at grillen står stødig, i god avstand fra brennbart materiale og at det luftes godt under bruk.

25. PARKERING

Andelseier kan få tildelt parkeringsplass etter søknad til borettslagets styre. Du søker til kontorets mail: soelbo@online.no Det tildeles kun en plass per boenhet. Eventuell kø om P-plass følger dato skriftlig søknad ble sendt inn.
Borettslaget tillater ikke parkering på lagets eiendom utenfor oppmerkete og tildelte P-plasser. Det henstilles til at besøkende parkerer langs offentlig vei.
Ved utleie av leilighet kan ikke den som leier overta andelseiers parkeringsplass.
Andelseier må søke parkeringsplass på nytt ved tilbakeflytting – dette grunnet at det finnes betydelig færre parkeringsplasser enn boenheter, og andelseiere som bor her vil derfor alltid prioriteres.
De samme reglene gjelder for MC/moped. Plass i MC-skur må også søkes om.

EL-BIL:
Andelseier får tildelt elbilplass etter søknad til borettslagets styre, på samme måte som over. Også her følger køsystemet dato fra når man søkte skriftlig om plass.
Leie av elbilplass faktureres hvert kvartal av borettslaget. Strømforbruk faktureres via app. Kontakt kontoret eller parkeringsansvarlig for oppdaterte priser på leie og strøm.
Fellesladere kan benyttes av alle beboere i Sølvberget Borettslag. Ved fulladet bil ber vi deg flytte bilen slik at andre kommer til.

Vi henviser til gjeldende parkeringsregler i eget skriv. Får du tildelt parkeringsplass plikter man å sette seg inn i disse reglene.
Ved fremleie/salg av andel eller salg/skifting av bil, skal parkeringsansvarlig underrettes, eller ved å sende e-mail til soelbo@online.no

26. SAKER TIL STYRET

Alle saker som ønskes behandlet av styret, skal inngis skriftlig i form av brev eller mail. Anonyme henvendelser behandles ikke. Husk tydelig avsender. Styret/drift har egen postkasse i oppgang nr. 33. Se ellers styremedlemmers tlf. nr. på

www.solvbergetborettslag.no eller på oppslag i oppgangene. E-posten til styret er soelbo@online.no.

27. KONFLIKTER

Konflikter mellom naboer løses fortrinnsvis av dem konflikten gjelder. Lar ikke konflikten seg løses kan tillitsvalgt i oppgangen kontaktes. Den tillitsvalgte kan da kontakte Hovedtillitsvalgt som igjen kan ta saken til styret ved behov.

28. TILLITSVALGTES OPPGAVER

- Det skal være en tillitsvalgt for hver inngang i lavblokkene.
- Det skal være minimum to tillitsvalgte i høyblokken pr. inngang.
- Hovedtillitsvalgt kaller inn til tillitsvalgtmøte ca. 3 ganger i året.

Funksjon:

- Å være bindeledd mellom styret og beboerne.
- Tillitsvalgte tar kontakt med Hovedtillitsvalgt dersom behov for assistanse ved enkeltsaker.
- Funksjonsperioden er i utgangspunktet ett år, men om ønskelig kan tillitsvalgt sitte lenger.
- Det er den tillitsvalgte som innkaller til valgmøte i sin oppgang.
- Gi melding til hovedtillitsvalgt om valgets resultat.
- Tillitsvalgtes mappe skal overleveres til avløseren.
- Alle borettshavere kan pålegges oppgaven.
- Medlemmer av styret er i utgangspunktet fritatt, om ønskelig.

Spesielle oppgaver når nye leietakere/borettshavere (inkl. fremleie) flytter inn:

- Ønske velkommen.
- Orientere om bruk av vaskeri, plassering av boder og fellesrom.
- Oppfordre til å sette seg inn i Husordensreglementet.

29. DRIFTSTJENESTEN

Driftsleder er tilgjengelig: Hverdager (ikke lørdag) kl. 08.00-16.00.
Telefon driftsleder: **450 80 341** mellom kl. 08.00 og 16.00.
E-postadresse driftsleder: vaktmester@solvbergetborettslag.no

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

30. KONTORTJENESTEN

Kontoret er åpent fra mandag - torsdag kl 10-14.
Telefon kontor/styrerom: **55 24 14 70**
Epost-adresse: soelbo@online.no

31. NØDTELEFON

Nødtelefonen skal **KUN** benyttes ved akutte tilfeller som krever øyeblikkelig handling utenom driftsleders arbeidstid. Nødnummer henger på oppslagstavlen i din oppgang og står på nettsiden vår: www.solvbergetborettslag.no

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

SØLVBERGET BORETTSLAG

Dato: **Torsdag 27. mars 2025**

Tid: **18:30**

Sted: **Grendahuset**

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf: 55 24 14 70 (man-tors 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

SAKSLISTE:

SAK 1. Konstituering

Valg av møteleder, referent, tellekorps og protokoll-underskrivere.

SAK 2. Info om styrets arbeid

(Vedlagt)

SAK 3. Årsregnskap 2024, og revisors beretning

(Vedlagt)

SAK 4. Godtgjørelse til styremedlemmer

- Styrehonorar
- Honorarer til valgkomiteen

SAK 5. Valg

- Styremedlemmer
- Varamedlemmer
- Valg av delegater til BOB's generalforsamling
- Valgkomite 2026

SAK 6. Innkomne forslag

Det er ingen innkomne saker.

Alle beboere fikk brev i postkassen den 23. januar 2025, i tillegg ble det lagt ut på hjemmesiden og i påminnet i «Nytt fra Styret». Der sto det at forslag til saker fra andelseierne som skal behandles på generalforsamlingen 2025, må være styret i hende senest den 16. februar 2025.

Kun saker som er innsendt innen fristen vil bli drøftet på Generalforsamlingen.

Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt

Kun andelseier har stemmerett.

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med én stemme for andelen.

Ektefelle/samboer må derfor møte med fullmakt fra andelseier, for å kunne stemme på vegne av andelen.

Fremleier har møte - og talerett, men har ikke stemmerett.

Forhåndsstemmer godtas ikke.

Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmeseddel ved inngangen.

Legitimasjon kan bli avkrevd.

Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmeseddel ved inngangen.

Vær ute i god tid. (dør blir stengt kl. 18.25) Legitimasjon kan bli avkrevd.

Skjemaet ligger bakerst i tilsendte papirer.

Vel møtt!

Bergen, 13.03.2025

For styret i Sølvberget Borettslag

Styreleder,

Kjartan Gundersen

STYRETS ARBEID FOR DRIFTSÅRET 2024

1. Borettslagets virksomhet

Formål

Sølvberget borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseiere bolig ved å erverve eller sørge for oppføring av boligbygg eller leie i slike bygg til andelseiere. Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller sørge for oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer). Når de skal brukes til formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB), som er forretningsfører. (Jfr. borettslagets vedtekter S 1).

Sølvberget borettslag ligger i Bergenhus bydel i Bergen Kommune og har adresse Skytterveien 33, 5038 Bergen. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954519678.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning:

Styreleder:	Kjartan Gundersen
Nestleder:	Svein-Helge Hauge
Styremedlem:	Turid G. Leseth
Styremedlem:	Serina Haukefær Grøttå
Styremedlem:	Lars Torgilstveit
1. Varamedlem.	Marius Solheim
2. Varamedlem.	Elisabeth Haavik

Anvisningsrett:

Styreleder og nestleder har anvisningsrett for selskapet.

Valgkomité:

- Lars Torgilstveit
- Elisabeth Gudmestad

2.2. Møtevirksomhet

Fra styret ble konstituert i april 2024 og frem til og med februar 2025 har Styret avholdt 8 styremøter og 1 Budsjettmøte. Styreleder har godkjent 30 søknader om nye andelshavere i borettslaget.

Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget. Varamedlemmene har hatt mulighet til å delta på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

Styret avholdt en rekke møter med bl.a.

- BOB
- Møte med beboere
- Borettslagets tillitsvalgte
- Entreprenører og samarbeidspartnere
- Bank
- Forsikringsselskap
- Strøm leverandører
- Energirådgivere
- Bergen Kommune
- Bredbåndsleverandører

Tillitsvalgte i Skytterveien:

Nr. 6	Lars Torgilstveit
Nr. 8	Hildegunn Lirhus
Nr. 10	Jannike Eriksen
Nr. 12	Monica Rutledal
Nr. 13	Thomas Bergesen
Nr. 14	Snorre Skjæveland
Nr. 15	*Mangler per d.d.*
Nr. 16	Marius Solheim
Nr. 17	Gertie Knudsen
Nr. 18	Kari Lobenz Skarstein
Nr. 19	Turid G. Leseth
Nr. 20	Albart Tvedt
Nr. 21	Siw-Anita Lien
Nr. 23	Vegard F Asbjørnsen
Nr. 25	Marte Nornes
Nr. 27	*Mangler per d.d.*
Nr. 29	*Mangler per d.d.*
Nr. 31	*Mangler per d.d.*
Nr. 31	*Mangler per d.d.*
Nr. 33	Elin Kvinge (1.-7.)
Nr. 33	Ingvar Andreassen (8.-14)

Ansvarlig for kontakten med de tillitsvalgte fra styret har vært Lars Torgilstveit.

De tillitsvalgte skal være bindeleddet mellom beboerne og styret.

2.3. Saker under arbeid og planlegging

Ny avtale for bredbånd og TV
Borettslagets avtale med Telenor utløper 1. mai 2025, og styret har vurdert alternative løsninger for fremtidig bredbånd og TV. Valget falt på OBOS Nett, som leverer fiberbredbånd med høyere hastighet og bedre stabilitet enn dagens COAX-løsning. Fiberinstallasjonen gjennomføres uten kostnad for borettslaget og vil være en oppgradering som også øker verdien på boligene. Arbeidet med å legge fiber inn til leilighetene startet i mars.

Den nye avtalen gir beboerne større valgfrihet og lavere grunnkostnad. Bredbånd koster 179 kr/mnd med fast pris i tre år, og TV-abonnement er valgfritt. De som ønsker TV, kan velge mellom OBOS sine avtaleleverandører eller andre tilbydere som leverer TV via internett. Mange vil dermed få lavere utgifter enn tidligere, samtidig som de som ønsker TV, kan velge en løsning som passer deres behov. Styret følger opp overgangen og er tilgjengelig for spørsmål underveis.

Installasjon og plassering av modem

Fiberkabelen føres inn i leilighetene ved inngangspartiet, da eksisterende COAX-kabler ligger under fasadeplatene, festet i bunter med strips, og derfor ikke kan gjenbrukes som trekkesnor. Der det er mulig, benyttes gamle telekabler som føringsvei, mens kabelen ellers må føres inn via veggen.

Modemet kan plasseres der fiberen føres inn, men det er også mulig å trekke en kabel videre til stuen eller et annet ønsket sted. Alternativt kan en forsterker benyttes for bedre trådløs dekning. Installatørene vil kunne gi mer informasjon og veiledning under installasjonen.

Hjemmeside – en informasjonskanal

Det arbeides kontinuerlig med hjemmesiden. Her finner man diverse søknaddskjema, "siste nytt" og annen informasjon som kan være relevant for beboere.

I tillegg til «Nytt fra Styret» som henges opp i oppgangene og Driftsleder sine oppdateringer, både på Facebook og i oppgangene, så jobber styret med å stadig bli bedre til å holde beboere oppdaterte om hva som skjer i løpet av året. Styret oppfordrer beboere til å begynne å bruke hjemmesiden vår aktivt for å finne svar på det de måtte lure på.

Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no

2.4. Saker som har vært behandlet

EL-bil ladere

I løpet av året har to elbilladere på felles parkeringsplass blitt skiftet ut. Dersom du opplever gjentakende problemer med en lader, og Elaway ikke finner en løsning, bes du ta kontakt med parkeringsansvarlig for videre oppfølging.

Ventilasjon

Styret har ikke bestemt om en viderefører service med Proventa. Det vil uansett ikke bli utført service i 2025 da det ikke er spesifikke krav til service for boligventilasjon.

Filtre blir som vanlig utlevert av Driftsleder.

HMS

HMS arbeidet i borettslaget har hatt og har som mål å verne om liv, helse og materielle verdier samt vedlikeholde og ivareta ansattes arbeidsmiljø.

Det er skiftet låser på alle sikringsskap i høyblokken slik at disse er forsvarlig låst iht. forskriftene. Det er også gjort oppgradering på låsene i lavblokkene der det har vært nødvendig.

Låser på kjellerdører er også skiftet.

Nye brytere og automatikk i innganger i høyblokk.

Som flere sikkert husker var det en hendelse med gasslekkasje fra tanken som forsyner varmeanlegget vårt med gass. Hendelsen skjedde grunnet lekkasje i mannelokket i tanken. Tanken er ikke borettslaget sin eiendel, men er leiet av Flogas. Styret har i ettertid fulgt opp avvik fra brannvesenet og svart ut disse. Styret er av den oppfattelse at SMS tjenesten fungerer godt ved slike anledninger, og er en varslingskanal vi vil benytte opp mot beboerne. Innsatsmyndighetene synes også at dette fungerte godt.

Styret har i perioden fulgt opp krav stilt til borettslagets system for HMS på en tilfredsstillende måte. Dette arbeidet er en kontinuerlig prosess og kan dermed ikke regnes som et konkret arbeid utført bare i 2024.

Det ble i 2024 ikke rapportert uønskede hendelser med personskade i borettslaget. Det har vært utført fullstendige HMS runder i forbindelse med at det er utført nødvendige tiltak/handlinger. Styret kjenner pr. i dag ikke til at det skal være utestående saker som kan være til fare for beboere i Sølvberget borettslag.

Det er i 2024 foretatt en årlig sikkerhetssjekk av lekeplassene i borettslaget.

Alle saker har vært behandlet gjennom vårt HMS Bevar system. Dette er et godt hjelpemiddel som alle som er involvert i drift av borettslaget kan bruke. HMS ansvarlig har vært Styreleder.

Styret har fått gjennomført brannteknisk tilstandsvurdering av borettslaget, styret vil se hva som blir nødvendige tiltak her i løpet av 2025.

Heisene har også blitt tilstandsvurdert i 2024. Det pågår i disse dager innhenting av tilbud på nye heiser og også tilbud på modernisering av heisene.

NES er montert opp i Grendahuset slik at nødetater kan få tilgang til samtlige leiligheter i forbindelse med en nødsituasjon.

Grøntområder:

Vi bygger nye uteplasser i disse dager, disse vil bli støpt når været tillater det. Nye benker er også kjøpt inn og vil bli satt ut når plasser etter hvert er ferdige.

Øvrig vedlikehold:

Det er utført løpende nødvendig vedlikehold på borettslagets bygningsmasse og uteareal. Se punkt 3.4.1.

Elektrisk anlegg

Det er gjennom de siste årene gjort arbeider på det elektriske anlegget. I 2023 ble stort sett det meste av eldre belysningsmateriell skiftet ut, dette arbeider har fortsatt i 2024 og eldre elektrisk infrastruktur blir fortløpende skiftet.

Belysning i mc/sykkel skur er byttet.

Heisalarmer er oppgradert til dagens standard og krav.

Ny tørketrommel er kjøpt inn ved behov samt at det er utført service på alle tørketromler i 2024.

Utbedring elektro Grendahus i forbindelse med oppussing.

VVS

Utbedret utvendig vannlekkasje på varmeanlegg.

Utbedringer i fyrhus, diverse reparasjoner på lekkasje, bytte av shuntventiler. Gjenstøping av eldre sluk. Eldre stengekraner er byttet. Eldre pumper byttet med nye pumper som er mer driftssikre og mer energieffektive.

Borettslagets Nødtelefon

Borettslagets nødtelefon har i perioden vært betjent av styreleder Kjartan Gundersen. Nødtelefonen er en servicetelefon for beboere i akutte tilfeller.

3. Borettslagets drift og økonomi

3.1. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB).

Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

3.2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslagets består av i alt 279 andeler.

Andelene er fordelt på 1 høyblokk på 14 etasjer og 6 lavblokker på 4 etasjer, 28 stk. 5-roms, 158 stk. 3-roms og 93 stk. 2-roms leiligheter.

Borettslagets eiendom gnr. 00168 bnr. 1328 er fullverdiforsikret ved bygningskasko i If Skadeforsikring med forsikringsnummer: SP4096337,1,5(29) Forsikringspremien for 2024 er kr. Ca. 719.000, -

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, samt veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i boligen innenfor opprinnelig bygge volum bekostet av eier. Den dekker videre huseieransvar, rettshjelp, styreansvar, ulykke ved dugnad og lovbestemt yrkesskade for tilfeldig ikke fast ansatte.

Egenandel ved skade utgjør Kr. 10.000,00 pr skade. Arbeidsmaskin er også dekket under samme forsikring.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Om det oppstår en skade i leiligheten, er andelseier ansvarlig for å sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Kontakt straks borettslagets kontor, vaktmester (i arbeidstiden) eller nødtelefon for skadebegrensning og for videre saksgang med skademelding, takst og reparasjon.

3.3. Boligomsetning, brukeroverlating (fremleie) — og juridiske andelseiere

I 2024 er det omsatt 33 boliger mot 23 i 2023, til følgende gjennomsnittpris:

	2024	**2023**
2024: 1 stk. 5 roms-leiligheter:	3.290.000, -	**3.200.000, -**
2024: 16 stk. 3 roms-leiligheter:	2.918.750 -	**2.693.929, -**
2024: 16 stk. 2 roms-leiligheter:	2.723.125, -	**2.491.667, -**

3 av borettslagets boliger er registrert bebodd av fremleietakere.

3 av borettslagets boliger er eid av juridiske andelseiere.

Alle nye andelseiere blir ønsket velkommen og får en orientering med all nødvendig informasjon om Sølvberget Borettslag.

Det er viktig at alle andelseiere søker om fremleie eller bruksoverlating når dette er aktuelt.

3.4. Økonomi

Se vedlagt årsregnskap for fremstilling av borettslagets økonomi. Årets resultat er bak budsjett, og dette skyldes i hovedsak ekstraordinære kostnader. Eksempelvis økt

rentebelastninger, gasspriser mv. Borettslaget har ingen utfordringer med likviditet eller fortsatt drift.

3.4.1 Vedlikehold

Vi har utbedret flere tak over vinterhagene i 2024.

Det har i tillegg vært utført rørinspeksjon av utvendige rør og kummer i borettslaget, disse ser pr. dags dato forholdsvis bra ut.

Det er også utført vask av en fasadeside i nr. 6. vi vil se om vi skal fortsette med fasadevask i 2025.

Det er også utført vannanalyse av vannet på varmeanlegget. Selv om vannanalysene per dags dato er forholdsvis gode vil det være en prioritet for styret i 2025 å få på plass ett vannrenseanlegg. Dette er essensielt for at varmeanlegget skal kunne fungere etter sin hensikt i mange år fremover.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr 624 286, - mot et budsjettert positivt resultat på kr 1 692 820, -.

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene

Endringen i de disponible midlene har i perioden vært negativ med kr. 1 531 561, - Borettslaget har pr. 31.12.24 disponible midler på kr. 2 403 364,- Egenkapitalen til laget er negativ på kr. 98 638 818, -.

Borettslaget har totalt Kr. 156 783 268,- i lån pr. 31.12.24.

Lånene er fordelt slik:

- Den Norske Stats Husbank: kr 13 260 308,-
- Nordea Bank Norge ASA: Kr 143 522 960,-

Lånet i Husbanken er nedbetalt i 2033. Lånet i Nordea er beregnet innfridd i 2063

4. Miljøklubben, sosiale aktiviteter, dugnadsarbeid og Grendahuset

4.1 Miljøklubben

Lokalet er nå kun prioritert for Sølvbergets beboere. Målet er at Miljøklubben skal fungere som Sølvbergets sosiale samlingspunkt. Dette er et pågående prosjekt hvor styret oppmuntre beboere til å engasjere seg og lage i stand arrangementer som er åpne for alle.

Det er blitt laget regler for bruk av miljøklubben som man blant annet finner på hjemmesiden til Sølvberget under fanen «Miljøklubben»:
www.solvbergetborettslag.no

4.2 Sosiale aktiviteter for beboere gjennom året

Det sosiale som skjer i borettslaget, er det i hovedsak beboere som lager i stand på frivillighetsbasis. Vi oppfordrer flere beboere til å ta kontakt med styret om de ønsker å bidra. Det har vært flere sosiale aktiviteter for beboere gjennom 2024. Dette har vært annonsert med plakat i alle oppganger, men vi håper at beboere i tillegg vil begynne følge med på aktivitetskalenderen på hjemmesiden vår.

- **Gratis Julelunsj** for beboerne i desember, hvor om lag 40 beboere var til stede. Det var en fin stund med masse god julestemning, musikk, snitter, kaffe og kaker.
- **Tenning av julegran** i desember; med snop til barna og åpen Miljøklubb i regi av Torsdagsklubben.
- **Halloween** i november for alle barna i Sølvberget, med snop og utskjæring av gresskar.
- **Torsdagsklubben** arrangeres for de minste av deres foreldre i Miljøklubben hver torsdag.
- **Miljøkafé** arrangeres to ganger i måneden i Miljøklubben og er åpen for alle beboere.

4.3 Dugnad

I 2024 ble det arrangert to fellesdugnader, i april og i september måned.

Oppmøtet var meget bra begge gangene. Det ble gjort en formidabel innsats i hele borettslaget. Det ble ryddet overalt, både ute og inne. Alle utearealer ble frisket opp med fjerning av kratt, boss og annet som forsøplet uteområdene våre. Det ble også ryddet i kjellere. En stor takk fra styret til alle som var med å bidra til å gjøre et godt bomiljø enda bedre.

Hver dugnad bestiller drift inn diverse containere hvor det er mulig for alle beboere å kvitte seg med søppel på en miljøvennlig måte.

Borettslaget har en ordning om dugnad utenom fellesdugnaden som blir betalt med kr. 100,-pr. time - skattefritt inntil kr. 1.000, - pr. person, deretter må man skatte.

All dugnad må klareres med dugnadsansvarlig i styret før igangsetting.

Borettslaget har mange inngangspartier med beplantning i krukker og bed og store hageområder. En stor takk går også til dem som steller disse gjennom sesongen, slik at bomiljøet blir trivelig for alle.

4.4 Grendahuset

I 2024 har Grendahuset vært utleid 27 ganger, både til eksterne og til beboere i Sølvberget. Beboere som vil leie Grendahuset får halv pris. På hjemmesiden til borettslaget er det en bookingskalender hvor man lett kan se om lokalet er ledig. Dette har fungert meget bra.

I februar 2024 holdt Grendahuset stengt for å starte oppussing. Det har ikke vært gjort noe på mange tiår. Veggene i gangen og i hovedsalen ble fikset og malt. Dekorativ spilevegg som skal forbedre akustikken ble satt opp, og barområdet ble også fornyet. I tillegg ble det montert nye lamper på veggene og på scenen i hovedrommet. Alt dette utføres av vår driftsleder. Ved en senere anledning er det mye annet som også skal forbedres i Grendahuset.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige økonomiske forhold etter regnskapsårets utløp.

6. Forutsetning om fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Likestilling - ansatte og styret

Kontormedarbeider Miriam Tumyr er ansatt i 50 % stilling.
Driftsleder Jan-Tore Moss jobber i 100% stilling.

Styret har bestått av 3 kvinner og 4 menn.

Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende. Det er dermed ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

8. Forurensing 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 er gjennomført ved alle bosskonteinerbaser og kildesortering av glass / metall er tilrettelagt med konteinere ved Miljøklubben.

Konteinere for plastsortering er plassert ved to av bosskonteinerbasene.

Styret i Sølvberget borettslag:

Styreleder:

Kjartan Gundersen

Nestleder:

Svein-Helge Hauge

Styremedlem:

Turid G. Leseth

Styremedlem:

Serina Haukefær Grøttå

Styremedlem:

Lars Torgilstveit

Vara:

Marius Solheim

Vara:

Elisabeth Haavik

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 Sølvberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

© 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: UQIAN-1D7MO-0Q144-NPA95-NQPY1-9JAQ2

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: UQIAN-1D7MO-0Q144-NPA95-NQPY1-9JAQ2

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-13 13:07:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UQIAN-1D7MO-0Q144-NPA95-NQPY1-9JAQ2

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

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

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

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

Sølvberget Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Sølvberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	25 092 570	23 390 190	24 935 300	24 800 500
Andre inntekter	3	140 405	117 100	120 000	150 000
Sum inntekter		**25 232 975**	**23 507 290**	**25 055 300**	**24 950 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 065 064	875 290	1 020 200	1 105 800
Dugnad	4	4 000	65 000	40 000	30 000
Styrehonorar	5	257 000	404 800	290 000	330 000
Andre honorarer	6	9 000	9 000	9 000	9 000
Arbeidsgiveravgift		195 117	193 823	201 100	206 070
Avskrivninger	7	808 507	811 898	740 500	702 000
Andre kostnader fellesanlegg		3 448 543	3 087 873	2 850 000	3 050 000
Felles strøm og varme		606 358	627 404	555 000	590 000
Festeavgift/tomteleie		118 478	118 478	120 000	120 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 176 223	3 949 095	3 900 000	4 400 000
Andre driftskostnader	8	2 831 568	2 997 855	2 673 880	1 827 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	153 538	245 325	190 000	155 000
Vedlikehold	10	1 465 302	812 604	800 000	790 000
Forretningsførsel		390 259	385 923	380 000	401 000
Revisjonshonorar		36 700	34 275	36 500	39 000
Andre konsulenthonorarer		24 375	3 000	20 000	40 000
Kontingent		86 359	86 292	86 700	86 700
Forsikring		662 406	623 807	662 500	722 000
Sikringsfond		24 772	23 168	23 200	23 200
Sum driftskostnader		**16 363 568**	**15 354 909**	**14 598 580**	**14 627 070**
Driftsresultat		**8 869 407**	**8 152 381**	**10 456 720**	**10 323 430**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		263 107	237 675	0	0
Andre renteinntekter		110	717	0	0
Andre finansinntekter		975	2 340	0	0
Sum finansinntekter		**264 192**	**240 732**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		8 509 314	6 727 079	8 763 900	8 413 200
Andre rentekostnader		0	292	0	0
Sum finanskostnader		**8 509 314**	**6 727 371**	**8 763 900**	**8 413 200**
Resultat av finansposter		**-8 245 122**	**-6 486 639**	**-8 763 900**	**-8 413 200**
Resultat		**624 286**	**1 665 742**	**1 692 820**	**1 910 230**
Til/fra udekket tap		624 286	1 665 742	0	0
Sum disponeringer		624 286	1 665 742	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sølvberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	57 071 101	57 071 101
Andre driftsmidler	7	2 232 085	2 550 945
Sum varige driftsmidler		**59 303 186**	**59 622 046**
Sum anleggsmidler		**59 303 186**	**59 622 046**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 263 457	1 176 353
Andre fordringer		257 511	312 963
Sum fordringer		**1 520 967**	**1 489 316**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 038 959	4 564 716
Skattetrekk		42 879	36 721
Sum bankinnsk. og kontanter		**3 081 838**	**4 601 437**
Sum omløpsmidler		**4 602 806**	**6 090 753**
SUM EIENDELER		**63 905 992**	**65 712 799**

Balanse pr. 31.12.2024

Sølvberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		27 900	27 900
Sum innskutt egenkapital		**27 900**	**27 900**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-98 666 718	-99 291 004
Sum opptjent egenkapital		**-98 666 718**	**-99 291 004**
SUM EGENKAPITAL		**-98 638 818**	**-99 263 104**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	156 783 268	159 257 975
Borettsinnskudd	12	3 562 100	3 562 100
Sum langsiktig gjeld		**160 345 368**	**162 820 075**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		257 006	315 010
Leverandørgjeld		1 321 689	1 240 172
Skyldige off. myndigheter		125 232	111 333
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		417 374	422 220
Annen kortsiktig gjeld		78 141	67 093
Sum kortsiktig gjeld		**2 199 442**	**2 155 828**
SUM GJELD		**162 544 810**	**164 975 903**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**63 905 992**	**65 712 799**

Bergen,
Styret for Sølvberget Borettslag

Kjartan Gundersen Styrets leder	Svein Helge Hauge Nestleder	Lars Einar Torgilstveit Styremedlem
Serina Haukefær Grøttå Styremedlem	Turid Gebhardt Leseth 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	19 729 896	18 134 538	19 728 900	20 322 000
3812	Utleie parkeringsplasser	24 960	24 000	25 000	26 500
3814	Brenselsinntekter	3 011 940	3 011 940	3 011 900	3 012 000
3817	TV og bredbånd	1 820 344	1 673 004	1 852 000	950 000
3825	Leieinntekter El-bil	338 030	294 213	150 000	250 000
3848	Gangvask	167 400	252 495	167 500	240 000
Sum felleskostnader		**25 092 570**	**23 390 190**	**24 935 300**	**24 800 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	119 500	116 600	120 000	150 000
3849	Miljøkafe	10 905	0	0	0
3885	Andre inntekter	10 000	500	0	0
Sum andre inntekter		**140 405**	**117 100**	**120 000**	**150 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	1,5

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	290 000	323 000	290 000	330 000
5331	Avsetning styrehonorar	-33 000	81 800	0	0
Sum styrehonorar		**257 000**	**404 800**	**290 000**	**330 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	9 000	9 000	9 000	9 000
Sum andre honorar		**9 000**	**9 000**	**9 000**	**9 000**

Note 7 - Andre eiendeler

	Traktor	Tørketrommel	Flishugger	Plentraktor
Anskaffelseskost pr.01.01	491 500	42 500	74 875	47 400
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	491 500	42 500	74 875	47 400
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	491 500	42 500	74 875	47 400
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2005	2010	2010	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Gassfyringsanlegg	Huskestativ	Buffertank til varmeanlegg	Canon imageRUNNER ADVAN
Anskaffelseskost pr.01.01	7 841 387	117 843	281 695	53 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	7 841 387	117 843	281 695	53 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	392 069	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 665 178	117 843	281 695	53 750
Bokført verdi pr.31.12	1 176 208	0	0	0
Anskaffelsesår	2007	2010	2011	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	3	0	0	0

	Porttelefonsystem	El-bil ladepunkter	SD Anlegg	SD Anlegg del 2
Anskaffelseskost pr.01.01	341 638	283 250	125 000	177 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	341 638	283 250	125 000	177 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	34 163	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	333 097	283 250	125 000	177 875
Bokført verdi pr.31.12	8 541	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	1	0	0	0

	To nye ladestasjoner	8 ladepunkter	Traktor m.utstyr MF 2435 ST	Bergen Storkjøkkensenter
Anskaffelseskost pr.01.01	100 865	236 250	453 080	19 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	100 865	236 250	453 080	19 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	45 308	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	100 865	236 250	271 848	19 375
Bokført verdi pr.31.12	0	0	181 232	0
Anskaffelsesår	2016	2018	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	4	0

	Robotgresskli pper-Eik Senteret	MultiLekeappa rat	Robotgresskli pper	Ladestasjoner EL-bil
Anskaffelseskost pr.01.01	25 000	173 046	17 999	276 033
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 000	173 046	17 999	276 033
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 083	34 609	3 599	44 814
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 000	158 626	17 699	276 033
Bokført verdi pr.31.12	0	14 420	300	0
Anskaffelsesår	2019	2020	2020	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	1	0

	Gummidekker til lekeplass	Vippehuske	Rider R316 m.utstyr	Projector og lydanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	204 962	35 250	83 881	56 281
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	204 962	35 250	83 881	56 281
Årets av- og nedskr. pr.31.12	40 992	7 050	16 776	11 256
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	184 466	31 725	68 502	49 714
Bokført verdi pr.31.12	20 496	3 525	15 378	6 566
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	1	1

	Asfaltering lekeplass	Gapahuk	Feiemaskin	Robotgresskli pper 2021
Anskaffelseskost pr.01.01	54 170	91 906	111 250	24 999
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	54 170	91 906	111 250	24 999
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 417	13 129	15 892	4 166
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 473	54 706	55 625	24 999
Bokført verdi pr.31.12	30 696	37 200	55 624	0
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	5	3	4	0

	Avant Flishogger	Robotgresskli ppere 2. stk.2021	SenseOn Group - 25 stoler	Vaskemaskine r - Hoels Elektro
Anskaffelseskost pr.01.01	47 500	47 998	20 281	95 625
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	47 500	47 998	20 281	95 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 500	10 666	4 056	19 125
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 666	47 998	12 653	48 290
Bokført verdi pr.31.12	15 833	0	7 628	47 334
Anskaffelsesår	2021	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	2	3

	Vaskemaskin Speed Queen 95 - Hoels elekt	Kjøleskaper (2022)	Møbler modulsofa grendahus	Hjertestarter
Anskaffelseskost pr.01.01	49 550	21 689	40 699	18 045
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	49 550	21 689	40 699	18 045
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 909	4 337	8 139	3 609
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 095	10 704	18 676	5 316
Bokført verdi pr.31.12	26 454	10 984	22 022	12 728
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	3	4

	Gulvvasker IPC CT15 B35	Snøfreser Honda	Asfaltering tilkn park plass samt uteomr	Bord til grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	29 937	0	96 453	0
Årets tilgang	0	61 310	0	49 750
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	29 937	61 310	96 453	49 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 987	11 668	9 707	8 184
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 196	11 668	18 792	8 184
Bokført verdi pr.31.12	23 740	49 641	77 661	41 565
Anskaffelsesår	2023	2024	2023	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	4	5	8	5

	Ventilasjonsan l Grendahus	Tørketrommel Speed Queen	Hagemøbler
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0
Årets tilgang	185 926	43 637	149 023
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	185 926	43 637	149 023
Årets av- og nedskr. pr.31.12	20 634	4 199	7 451
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 634	4 199	7 451
Bokført verdi pr.31.12	165 291	39 437	141 572
Anskaffelsesår	2024	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	7	5	5

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	32 359	13 523	0	0
5901	Gaver ansatte	1 605	4 496	2 000	4 000
5902	Gaver til styremedlemmer	18 918	11 220	4 000	12 000
5903	Gaver til beboere	1 061	4 174	3 000	3 000
5920	Yrkesskadeforsikring	2 570	2 448	2 500	2 500
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	26 122	23 527	21 000	29 700
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	4 549	4 332	15 000	15 000
5990	Andre personalkostnadar	680	0	0	0
5995	Andre sosiale kostnader	11 800	0	0	0
6300	Leiekostnader	0	1 070	3 000	3 000
6325	Renovasjon	0	1 800	2 000	0
6326	Snømåking og brøyting	17 642	34 129	25 000	25 000
6335	Containerleie/ -tømming	119 186	68 919	50 000	50 000
6336	HMS	25 625	105 876	25 000	25 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	199	2 425	2 000	2 000
6360	Renhold og matteleie	297 079	298 653	173 280	240 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	24 712	7 993	10 000	10 000
6371	Grendahus/miljøkafe	50 596	13 344	25 000	25 000
6372	Heis	38 256	159 894	80 000	80 000
6374	Ventilasjon	123 245	301 698	100 000	80 000
6375	TV/Internett	1 828 268	1 684 772	1 852 000	950 000
6377	Vakthold	0	2 491	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	15 268	1 000	1 000
6391	Diverse serviceavtaler	88 612	92 196	95 000	95 000
6400	Leie maskiner og utstyr	56 767	0	25 000	25 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	13 049	12 682	19 000	19 000
6630	Egenandel ved skade	0	20 000	30 000	30 000
6800	Kontorkostnader	5 231	10 535	10 000	10 000
6860	Kursutgifter	0	43 607	35 000	35 000
6900	Telefonutgifter	11 910	18 022	18 000	15 000
6906	Internett/bredbånd	0	0	5 000	0
6940	Porto	713	880	100	100
7000	Drivstoff	11 781	4 340	10 000	10 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	0	15 778	15 000	15 000
7740	Øreavrunding	6	-2	0	0
7770	Bankgebyr	3 026	2 803	1 000	1 000
7779	Andre gebyr	2 575	35	0	0
7782	Kostnader bomiljø	13 427	14 929	15 000	15 000
Sum driftskostnader		**2 831 568**	**2 997 855**	**2 673 880**	**1 827 300**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	8 475	9 187	10 000	10 000
6502	Brannvernutstyr	285	9 438	0	0
6503	Annet driftsmateriell	27 427	89 387	50 000	25 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	6 017	69 352	50 000	50 000
6506	Porttelefoni	0	11 221	15 000	15 000
6510	Verktøy og redskap	16 694	33 546	35 000	25 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	30 132	3 877	5 000	5 000
6540	Inventar	27 617	6 366	5 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	20 847	2 600	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	12 606	10 352	10 000	10 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	3 439	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**153 538**	**245 325**	**190 000**	**155 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	180 698	0	150 000	225 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	268 128	105 736	75 000	60 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	127 670	214 246	75 000	35 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	177 988	251 825	200 000	120 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	31 250	9 068	50 000	50 000
6606	Vedlikehold heis	114 436	0	0	0
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	62 594	57 047	50 000	50 000
6608	Vedlikehold garasjer	94 000	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	50 921	12 746	0	50 000
6614	Vedlikehold maling	22 809	4 410	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	275 122	0	0	50 000
6616	Vedlikehold tak	46 250	0	150 000	100 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	4 525	157 526	50 000	50 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	8 913	0	0	0
Sum vedlikehold		**1 465 302**	**812 604**	**800 000**	**790 000**

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

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Grendahus	Parkeringsplasser
Anskaffelseskost pr.01.01	56 166 470	659 030	245 601
Anskaffelseskost pr.31.12	56 166 470	659 030	245 601
Bokført verdi pr.31.12	56 166 470	659 030	245 601
Anskaffelsesår	1966	1966	1966

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	160 345 368	162 820 075
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	57 071 101	57 071 101

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-98 666 718	-99 291 004

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

Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2002	3 930 000	
Nedbetalt tidligere	2 355 837	
Nedbetalt i år	154 882	
Lånesaldo 31.12		1 419 281
Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2033		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2002	3 930 000	
Nedbetalt tidligere	2 355 837	
Nedbetalt i år	154 882	
Lånesaldo 31.12		1 419 281
Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2033		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2002	15 380 000	
Nedbetalt tidligere	8 912 928	
Nedbetalt i år	593 620	
Lånesaldo 31.12		5 873 452
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2002	7 300 000	
Nedbetalt tidligere	4 230 456	
Nedbetalt i år	281 757	
Lånesaldo 31.12		2 787 787
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033		
Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2002	4 610 000	
Nedbetalt tidligere	2 671 562	
Nedbetalt i år	177 931	
Lånesaldo 31.12		1 760 507
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033		
Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.24: 5,45%, løpetid 45 år		
Opprinnelig 2019	155 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 365 405	
Nedbetalt i år	1 111 635	
Lånesaldo 31.12		143 522 960
Beregnet innfrielsesdato: 16.07.2063		

Sum langsiktig gjeld	**178 672 960**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	143 258 462

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13534900-10	26	6 701	174 226
	1	6 472	6 472
	1	6 095	6 095
	122	5 828	711 016
	31	5 588	173 228
	3	5 337	16 011
	1	5 210	5 210
	1	4 755	4 755
	74	3 507	259 518
	18	3 321	59 778
	1	2 986	2 986
Lån Husbanken 13534900-20	26	6 701	174 226
	1	6 472	6 472
	1	6 095	6 095
	122	5 828	711 016
	31	5 588	173 228
	3	5 337	16 011
	1	5 210	5 210
	1	4 755	4 755
	74	3 507	259 518
	18	3 321	59 778
	1	2 986	2 986
Lån Husbanken 13534900-30	26	27 732	721 032
	1	26 782	26 782
	1	25 225	25 225
	122	24 118	2 942 396
	31	23 124	716 844
	3	22 086	66 258
	1	21 560	21 560
	1	19 678	19 678
	74	14 513	1 073 962
	18	13 744	247 392
	1	12 356	12 356

Lån Husbanken 13534900-40	26	13 163	342 238
	1	12 712	12 712
	1	11 973	11 973
	122	11 447	1 396 534
	31	10 975	340 225
	3	10 483	31 449
	1	10 233	10 233
	1	9 340	9 340
	74	6 889	509 786
	7	6 524	45 668
	11	6 523	71 753
	1	5 865	5 865
Lån Husbanken 13534900-50	26	8 312	216 112
	1	8 027	8 027
	1	7 561	7 561
	122	7 229	881 938
	31	6 931	214 861
	3	6 620	19 860
	1	6 462	6 462
	1	5 898	5 898
	74	4 350	321 900
	18	4 120	74 160
	1	3 704	3 704
Lån Nordea Bank Norge Asa 60308103288	26	677 655	17 619 030
	1	654 430	654 430
	1	616 384	616 384
	122	589 339	71 899 358
	31	565 044	17 516 364
	3	539 679	1 619 037
	1	526 845	526 845
	1	480 853	480 853
	74	354 642	26 243 508
	18	335 848	6 045 264
	1	301 927	301 927

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**3 934 925**	**4 927 365**
Periodens resultat	624 286	1 665 742
Årets avskrivninger	808 507	811 898
Årets investeringer	-489 647	-144 437
Avdrag lån	-2 474 707	-3 325 644
Endring i disponible midler	**-1 531 561**	**-992 440**
Disponible midler 31.12.	**2 403 364**	**3 934 925**

12-29 - Årsregn...

Name	Date
Leseth, Turid Gebhardt	**2025-03-11**

Identification

bankID Leseth, Turid Gebhardt

Name	Date
GRØTTÅ, SERINA HAUKEFÆR	**2025-03-10**

Identification

bankID GRØTTÅ, SERINA HAUKEFÆR

Name	Date
Gundersen, Kjartan	**2025-03-08**

Identification

bankID Gundersen, Kjartan

Name	Date
Hauge, Svein Helge	**2025-03-10**

Identification

bankID Hauge, Svein Helge

Name	Date
Torgilstveit, Lars Einar	**2025-03-05**

Identification

bankID Torgilstveit, Lars Einar

SIGNICAT

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

SAK 4:

Godtgjørelse til styret:

Styret har budsjettert med kr 330.000.- som styrehonorar, for en periode for tolv måneder (27500,- pr. måned) og 9000,- til valgkomiteen. Styrehonoraret er iht. budsjett for 2025. Valgkomiteen finner styrets honorarbudsjett som rimelig.

SAK 5:

Valgkomitéen innstilling til valg av styrerepresentanter generalforsamling 2025

Valgkomitéen ble valgt i ettertid av generalforsamlingen avholdt mars 2024, pga. ingen meldte seg på generalforsamlingen. Komitéen består av Elisabeth Gudmestad og Lars Torgilstveit.

Valgkomitéen har gjennom brev i postkassen, oppslag i oppgangene, og på borettslagets Facebook-side invitert andelshavere til å fremme forslag til kandidater til styret.

Valgkomitéen har hatt møter med samtlige nominerte kandidater. De har i sin innstilling vektlagt kontinuitet for styret og fordeling av interessefelter blant kandidatene, i tillegg til innkomne nominasjoner.

Valgkomitéens innstilling er enstemmig.

Styrerepresentanter på valg:

- Styremedlem 1 (2 år)
- Styremedlem 2 (2 år)
- Varamedlem 1 (1 år)
- Varamedlem 2 (1 år)

Styremedlem 1 (2 år)

Antall nominerte kandidater: 3 (én kandidat forkastet, pga. ikke forespurt på forhånd / takket nei)

Kandidat: Serina Haukefær Grøttå

Serina tar for tiden en mastergrad ved NHH og jobber ved siden av som bioingeniør ved Haukeland sykehus og i DNB. Hun har vært en del av styret i borettslaget i tre år og har hatt ansvar for parkering, IT og digitale løsninger (PC, Facebook, hjemmeside), samt utleie av grendahus. I tillegg har Serina vært sentral i

planleggingen og gjennomføringen av den nye fiberbredbåndsløsningen, som ferdigstilles i mai. Med erfaring fra styrearbeid og et stort engasjement ønsker Serina å fortsette arbeidet med å sikre et velfungerende borettslag og et godt bomiljø.

Valgkomiteens innstilling: Valgkomiteen går enstemmig inn for at Serina Haukefær Grøttå
velges som styremedlem i to år.

Styremedlem 2 (2 år)

Antall nominerte kandidater: 3 (én kandidat forkastet, pga. ikke forespurt på forhånd / takket nei)

Kandidat: Marius Solheim

Marius Solheim er i tredveårene, og jobber offshore, samt driver sitt eget firma. Han er et arbeidsjern og trives med mange baller i luften. Han har vært varamedlem i styret i et år, og har vært engasjert i HMS og drift/vedlikehold i borettslaget. Marius er en selvgående og engasjert mann som valgkomiteen anser som en god ressurs for styret i borettslaget.

Valgkomiteens innstilling: Valgkomiteen går enstemmig inn for at Marius Solheim velges som styremedlem i to år.

Varamedlem 1 (1 år)

Antall innmeldte kandidater: 3

Kandidat: Elisabeth Haavik

Elisabeth er 42 år gammel og har vært varamedlem i styret det siste året. Hun har en økonomiutdannelse og har jobbet i finansbransjen hele sitt yrkesliv, hvor hun i dag er compliance officer. Med solid erfaring innen økonomi- og risikostyret, samt styreerfaring fra DNB Livsforsikring AS, har hun kompetanse som vil være verdifull for borettslaget. Elisabeth brenner for et godt bomiljø og ønsker å bidra til et trygt og trivelig fellesskap for både mennesker og dyr. Hennes motivasjon for å stille til valg er å sikre en effektiv og ansvarlig drift av borettslaget, ivareta beboernes interesser og styrke samholdet i nærmiljøet.

Valgkomiteens innstilling: Valgkomiteen går enstemmig inn for at Elisabeth Haavik velges som varamedlem i ett år.

Varamedlem 2 (1 år)

Antall innmeldte kandidater: 3

Kandidat: Thomas Steen

Thomas Steen er midt i femtiårene og har samboer og voksne barn. Oppvokst på Skansen og er Varegg-gutt. Han spiller fortsatt fotball på fritiden. Thomas er utdannet lærer, har tidligere jobbet på skole og vært redaktør i forlag. Han arbeider nå som avdelingsleder på Tertnes skole. Han har tidligere styreerfaring fra borettslag. Thomas er engasjert i dugnadsarbeid og drift i borettslaget, og kunne tenke seg å arbeide med dette i styret.

Valgkomiteens innstilling: Valgkomiteen går enstemmig inn for at Thomas Steen velges som varamedlem i ett år.

Foreslått styresammensetning
Dersom generalforsamlingen slutter seg til valgkomiteens innstilling, vil styret har følgende sammensetning:

Styreleder (1 år): Kjartan Gundersen (ikke på valg i år)
Styremedlem 1 (2 år): Serina Haukefær Grøttå
Styremedlem 2 (2 år): Marius Solheim
Styremedlem 3 (1 år): Svein Helge Hauge (ikke på valg i år)
Styremedlem 4 (1 år): Turid Gebhardt Leseth (ikke på valg i år)
Varamedlem 1 (1 år): Elisabeth Haavik
Varamedlem 2 (1 år): Thomas Steen

SAK 6:

Innkomne Saker:

brev til alle beboere kom ut 23.01.24 med frist til 16.02.25 om å sende inn saker til GF. Kun saker som er innsendt vil bli drøftet på GF.

Sak fremmet av styret:

1) **Skal hoved inngangsdører være låst hele døgnet, eller låses kl. 20.00?**

ADGANGSTEGN/FULLMAKT:

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 - SØLVBERGET BORETTSLAG

LEVERES FERDIG UTFYLT VED INNGANGEN!

ANDELSEIERS NAVN: _____

SKYTTERVEIEN NR: _____

«Jeg gir herved fullmakt og dermed min stemmerett til vedkommende andelseier i Sølvberget Borettslag»:

NAVN:

_____

RELASJON TIL ANDELSEIER (for eksempel; Nabo/ektefelle/samboer):

_____

SKYTTERVEIEN NR: _____

Beskrivelse av når du trenger fullmakt:

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med én stemme for andelen.

Ektefelle/samboer må derfor møte med fullmakt fra andelseier, for å kunne stemme på vegne av andelen.

Fremleier har møte - og talerett, men har ikke stemmerett.

Forhåndsstemmer godtas ikke.

Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmeseddel ved inngangen.

Legitimasjon kan bli avkrevd.

27.03.2025

Protokoll fra den 60. ordinære Generalforsamling i Sølvberget Borettslag

Sted: Grendahuset
Dato: Torsdag 27.mars 2025 kl. 18.30

Generalforsamlingen ble åpnet av: Kjartan Gundersen (Styreleder)

Til stede fra styret: Kjartan Gundersen, Svein Helge Hauge, Elisabeth Haavik, Serina Haukefær Grøttå, Lars Torgilstveit

Frafall fra styret: Marius Solheim, Turid G. Leseth

Til stede fra BOB:
Bjørnar Bergsvik (Rådgiver)
Mathias (opplæring)

Styreleder ønsket velkommen og orienterte om gjennomføring av Generalforsamlingen.

Skytterveien 33, 5038 Bergen - Org.nr. 954 519 678
Tlf: 55 24 14 70 (man-tors 10-14) - Hjemmeside: solvbergetborettslag.no - E-post: soelbo@online.no

1. Konstituering

a) **Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Vedtak: Enstemmig vedtatt

b) **Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)**

Antall andelseiere til stede: 39

Antall godkjente fullmakter: 4

Antall stemmeberettigede: 43

c) **Valg av referent/protokollfører**

Forslag til referent: Serina H. Grøttå

Vedtak: enstemmig vedtatt

d) **Valg av protokollunderskrivere**

Forslag til 2 protokollunderskrivere: Elisabeth Cook & Ingvar Andreassen

Vedtak: Enstemmig vedtatt

e) **Valg av tellekorps**

Forslag til 2 tellekorps: Rolf-Inge Gjerstad & Jannike Eriksen

Vedtak: enstemmig vedtatt

f) **Valg av møteleder**

Forslag til møteleder: Kjartan Gundersen

Vedtak: enstemmig vedtatt

2. Behandling og godkjenning av styrets informasjon

- behandlingen gjaldt styrets informasjon for 2024

Skytterveien 33, 5038 Bergen - Org.nr. 954 519 678
Tlf: 55 24 14 70 (man-tors 10-14) - Hjemmeside: solvbergetborettslag.no - E-post: soelbo@online.no

Styreleder tar for seg punkt for punkt i innkallingen og spør om noen i salen har kommentarer.

Kommentarer fra salen: ingen kommentarer

Vedtak: vedtatt

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet

- behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Kommentarer fra salen til årets regnskap:

- **Spørsmål fra salen:** Det er en del kostnader som har gått opp sammenlignet med budsjett, note 8 og 10: vedlikehold og andre driftskostnader. Hva er dette?

  Svar: ser på note 8 og note 10. Snakker om gasspriser, må kjøpe gass uansett pris, derfor vanskelig å budsjettere. Utbedret låser, sikringsskap som er dyre ting. Innkjøp av utemøbler. Rør og sanitær, måtte skifte flere pumper i fyrhuset.

Kommentarer til «Revisors Beretning»: ingen kommentarer.

Kommentarer til Årsregnskapet: ingen kommentarer.

Vedtak: enstemmig vedtatt

4. Godtgjørelse til styremedlemmer

Styrets innstilling til honorar: kr. 330.000,- og kr 9000,- til valgkomite.

Vedtak: enstemmig vedtatt

5. Valg av styre

Spørsmål til valgkomiteens arbeid?

Kommentar fra salen:

Det skal velges:

- 2 styremedlem for 2 år.

Skytterveien 33, 5038 Bergen - Org.nr. 954 519 678
Tlf: 55 24 14 70 (man-tors 10-14) - Hjemmeside: solvbergetborettslag.no - E-post: soelbo@online.no

- 2 varamedlemmer for 1 år.

- **Styremedlem for perioden 2025-2027:**

Valgkomiteens Innstilling: Serina H. Grøttå

Vedtak: Enstemmig vedtatt

- **Styremedlem for perioden 2025-2027:**

Valgkomiteens Innstilling: Marius Solheim

Kommentar: Benkeforslag på Elisabeth Haavik

Vedtak: 1 blank, 9 Marius, 31 Elisabeth – Elisabeth blir styremedlem

- **Varamedlem for perioden 2025-2026:**

Valgkomiteens innstilling: Elisabeth Haavik

Kommentar: Marius vil bli vara

Vedtak: Enstemmig vedtatt

- **Varamedlem for perioden 2025-202:**

Valgkomiteens innstilling: Thomas Steen

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Styrets sammensetning blir: 2025-2026:

Styreleder:	**Kjartan Gundersen; 1år**
Styremedlem:	**Svein Helge Hauge; 1år**
Styremedlem:	**Turid G. Liseth: 1 år**
Styremedlem:	**Serina Haukefær Grøttå: 2 år**
Styremedlem:	**Elisabeth Haavik, 2 år**
1.Varamedlem:	**Marius Solheim: 1 år**
2.Varamedlem:	**Thomas Steen, 1 år**

Valg av Valgkomite

Praktisert ved de siste Generalforsamlingene er at det velges to medlemmer til valgkomiteen under GF.

Skyttervein 33, 5038 Bergen - Org.nr. 954 519 678
Tlf: 55 24 14 70 (man-tors 10-14) - Hjemmeside: solvbergetborettslag.no - E-post: soelbo@online.no

Forslag til Valgkomité: Elisabeth Gudmestad, Jennifer Solberg Cairncross. (Generalforsamling må gi styret fullmakt til å hente inn en tredjeperson, eventuelt en fra styret som går ut).

Vedtak: Enstemmig vedtatt, også at styret har fullmakt til å hente inn tredjeperson.

6. Innkomne saker

Konklusjon: Ingen innkomne saker for generalforsamlingen, men styret vil ta opp en sak angående låsing av ytterdører.

LÅST – Inngangsdørene skal være låst hele tiden.
ULÅST – Låse klokken 20.00.

Kommentarer:

- Det har vært prøvd tidligere å ha de låst hele dagen, fungerte dårlig med barn.
- Digitale dører.
- Vil ha dørene låst døgnet rundt mtp. de eldre.

Vedtak: 15 stemmer ULÅST, 26 stemmer LÅST – det blir låst døgnet rundt.

Signering:

Bergen, 26.03.2024

Møteleder: Kjartan Gundersen

Referent: Serina Haukefær Grøttå

[redacted]

Kjartan Gundersen

Serina Haukefær Grøttå

Elisabeth Cook

Ingvar Andreassen

[redacted]

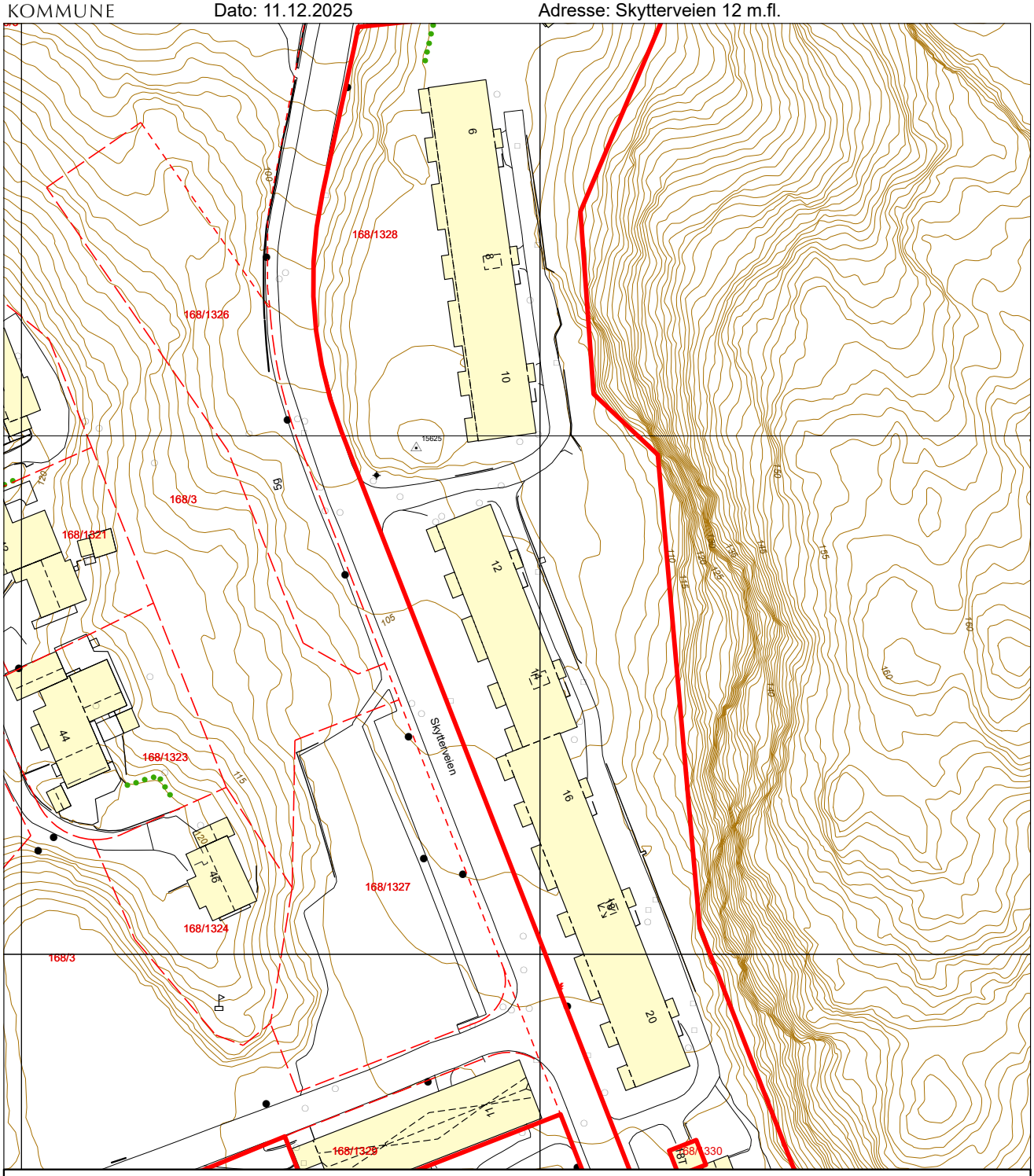
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 11.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1328/0/0
Adresse: Skytterveien 12 m.fl.

N



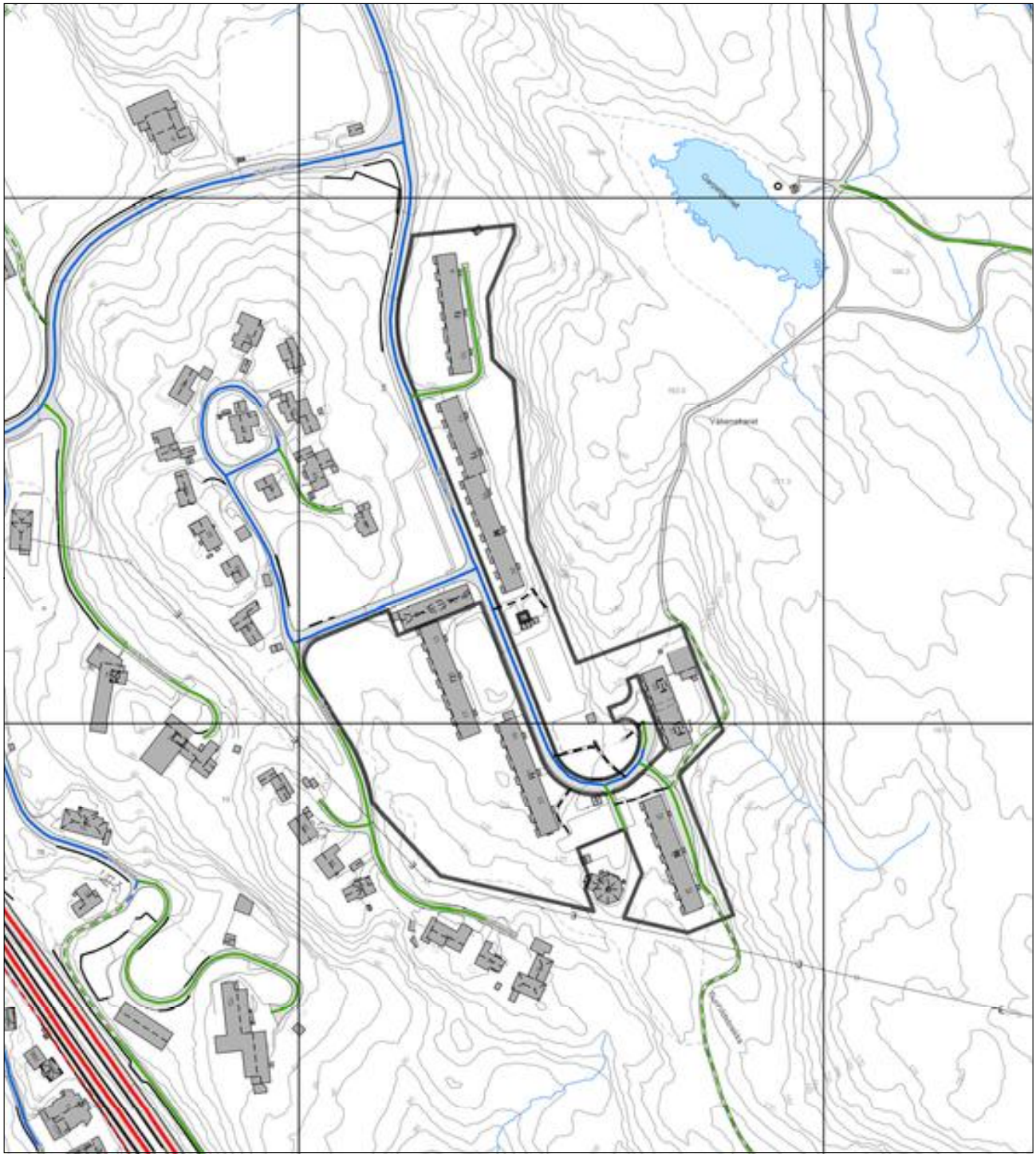
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1328/0/0
Adresse: Skytterveien 12, 5038 BERGEN

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 168/1328/0/0
Utlistet 11. desember 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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
261346118	Grunneiendom	0	Ja	37 779,7 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11080000	30	BERGENHUS. NEEVENGÅRDEN, SANDVIKENS 1. RODE NR. 1 (SKYTTERVEIEN/SØLVBERGET)	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.09.1961		98,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	92,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	5,2 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	2,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_2	Byfjellsgrense - sentrale byfjell	2,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	4,3 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regionalnett elforsyning	14,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	22,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	1,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6300000	30	BERGENHUS. STEMMEMYREN IDRETTSPARK	3	190001020
15750000	21	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3	202004102
11050000	30	BERGENHUS. ØYJORDEN - STEMMEMYREN, REGULERING AV VEIER	4	-

Andre opplysninger

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

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

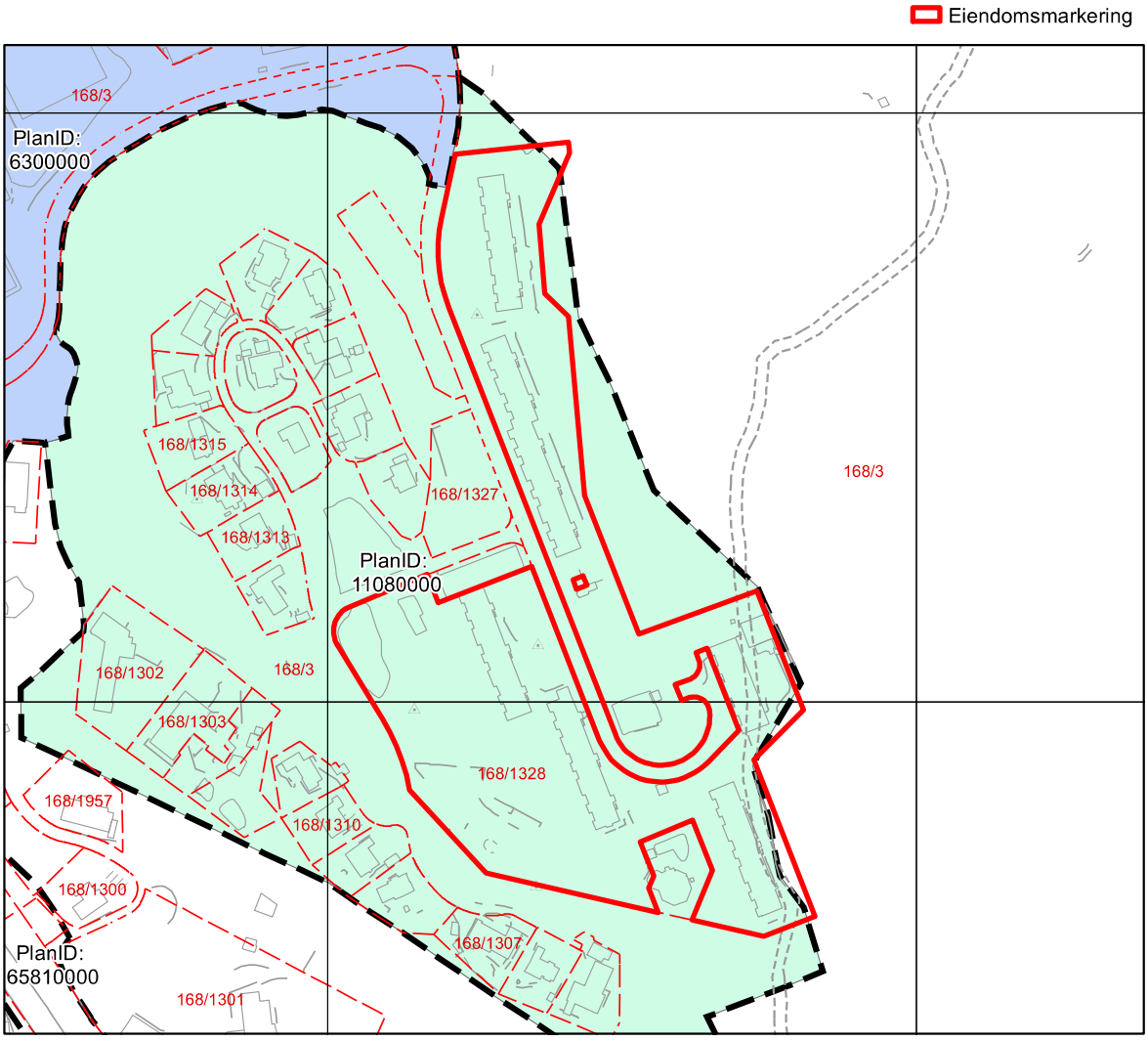
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1328/0/0
Dato: 11.12.2025 Adresse: Skytterveien 12 m.fl.

N

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:
11080000



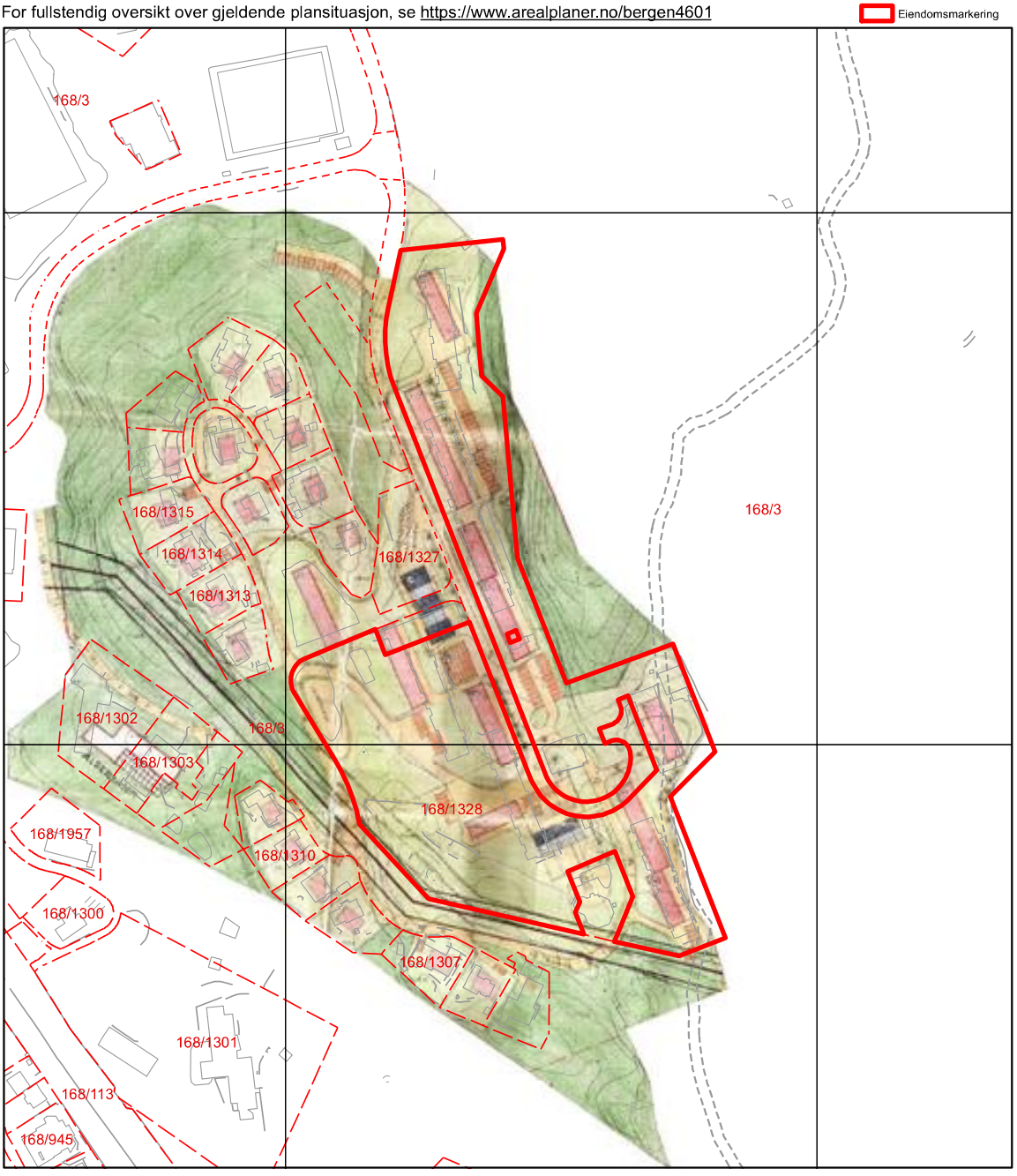
BERGEN KOMMUNE

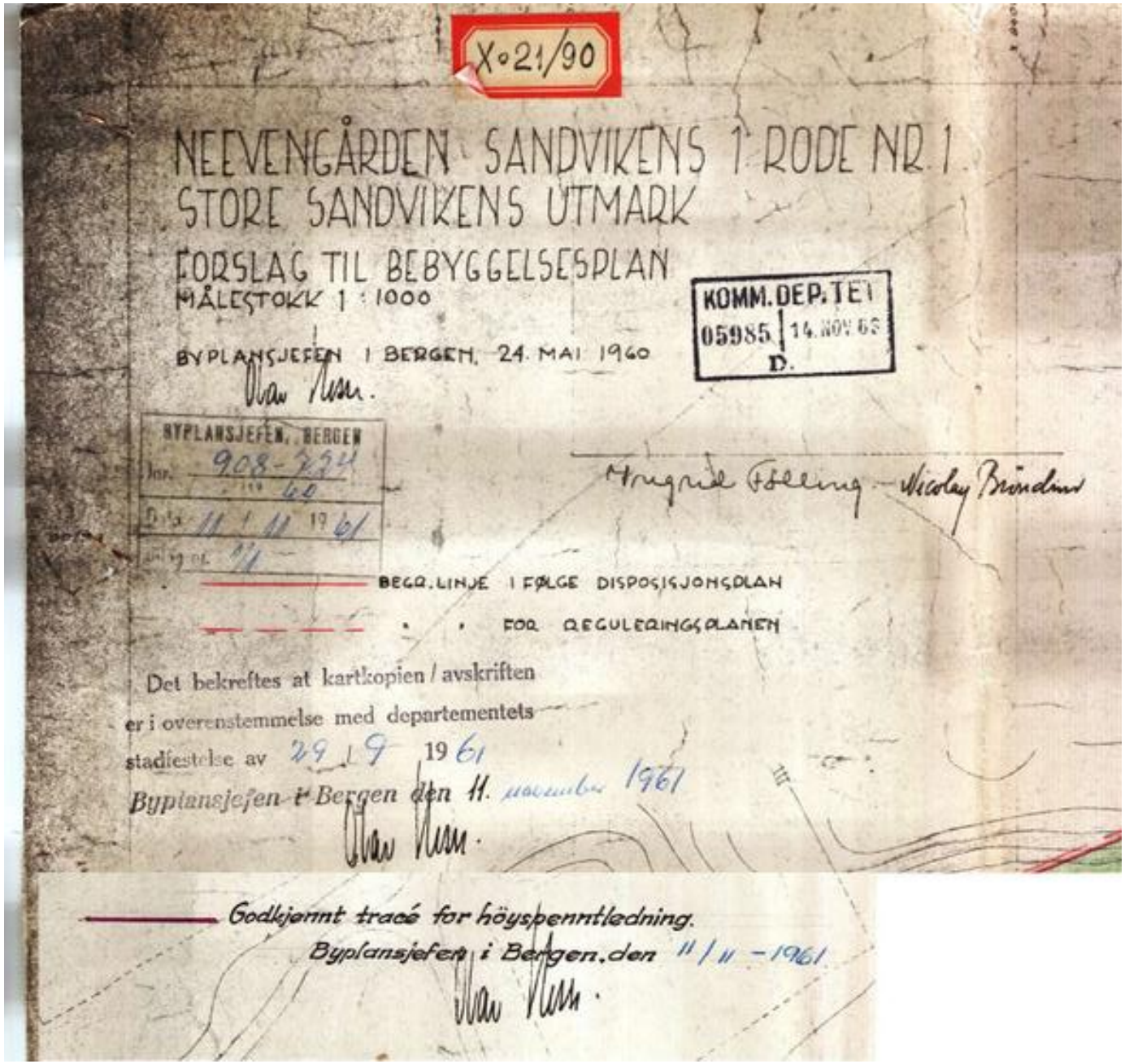
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11080000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1328/0/0
Dato: 11.12.2025 Adresse: Skytterveien 12 m.fl.

N

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




X-21/90
NEEVENGÅRDEN SANDVIKENS 1. RODE NR. 1
STORE SANDVIKENS UTMARK
FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN
MÅLESTOKK 1 : 1000
BYPLANSJEFEN I BERGEN, 24. MAI 1960
KOMM. DEP. TET
05985 14. NOV. 61
D.
BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 908-754
1960
Dato 11/11 1961
Mnr. 11
BEGR. LINJE I FØLGE DISPOSISJONSPLAN
FOR REGULERINGSPLANEN
Det bekreftes at kartkopien / avskriften
er i overensstemmelse med departementets
stadfestelse av 29/9 1961
Byplansjefen i Bergen den 11. november 1961
Godkjennt tracé for höyspenntledning.
Byplansjefen i Bergen, den 11/11 - 1961.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

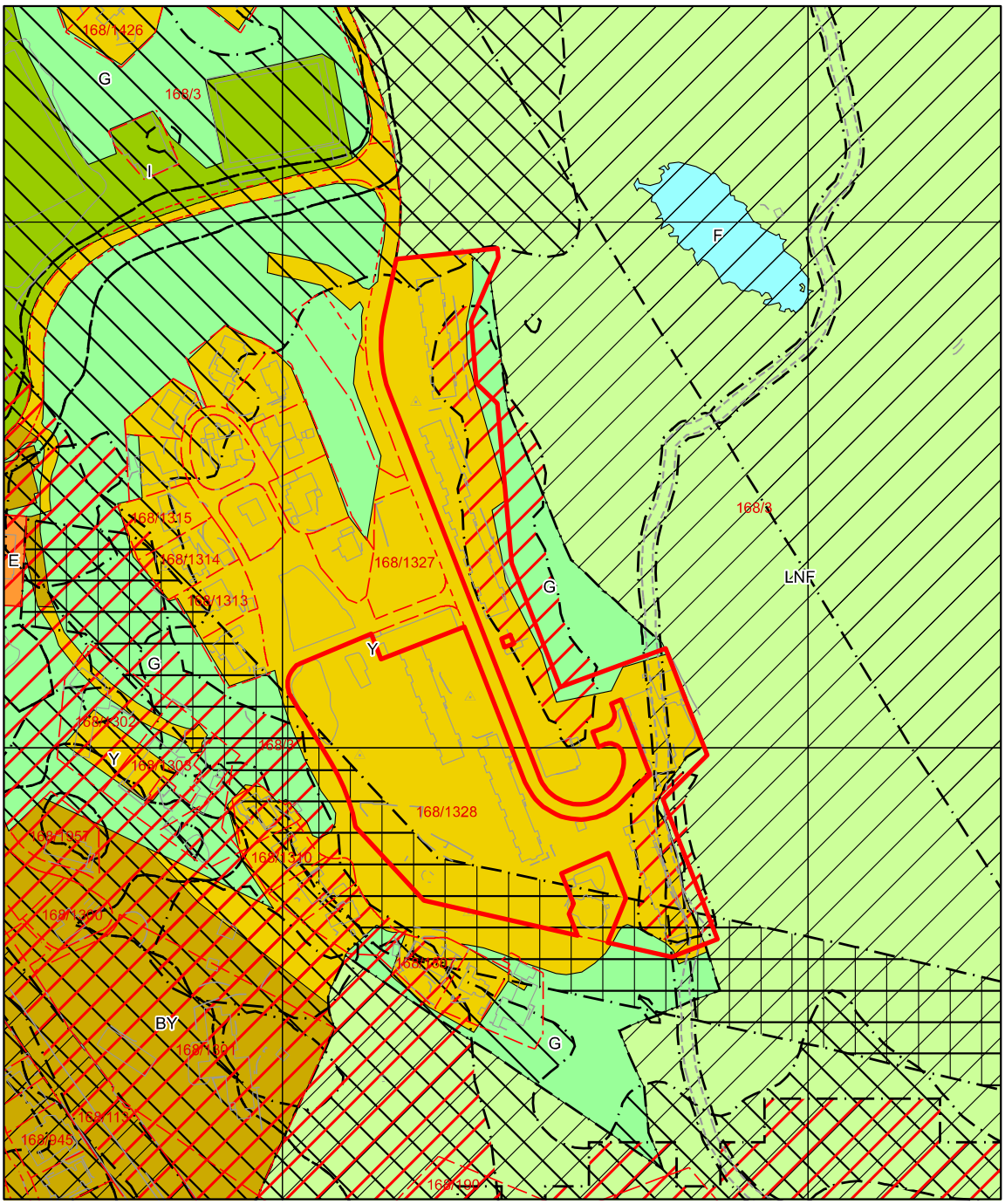
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 11.12.2025

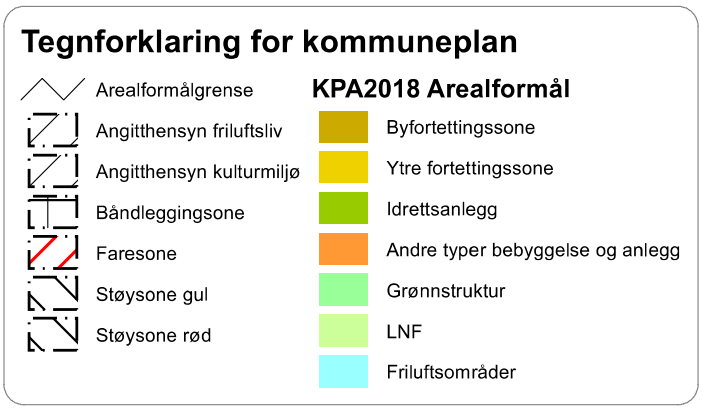
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1328/0/0
Adresse: Skytterveien 12 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn friluftsliv
Angitthensyn kulturmiljø
Båndleggingsone
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Grønnstruktur
LNF
Friluftsområder

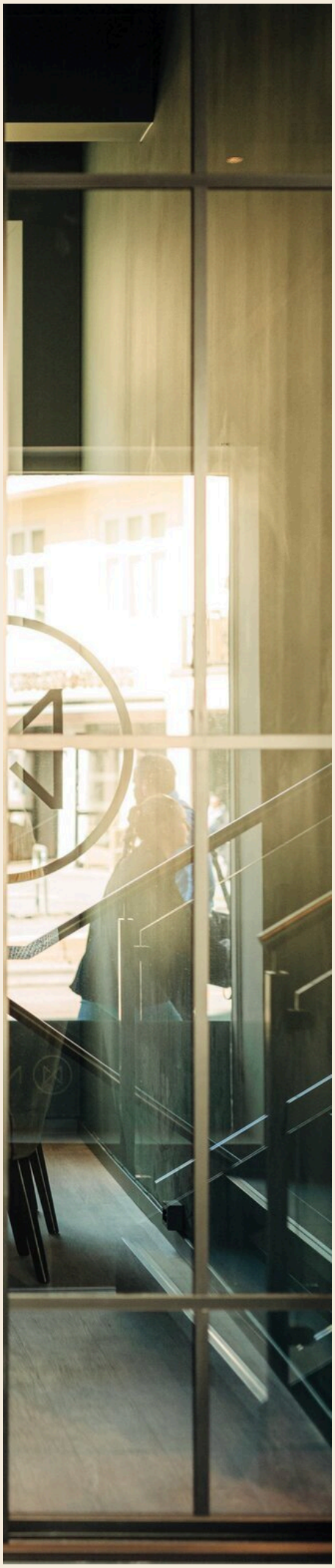
Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

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.

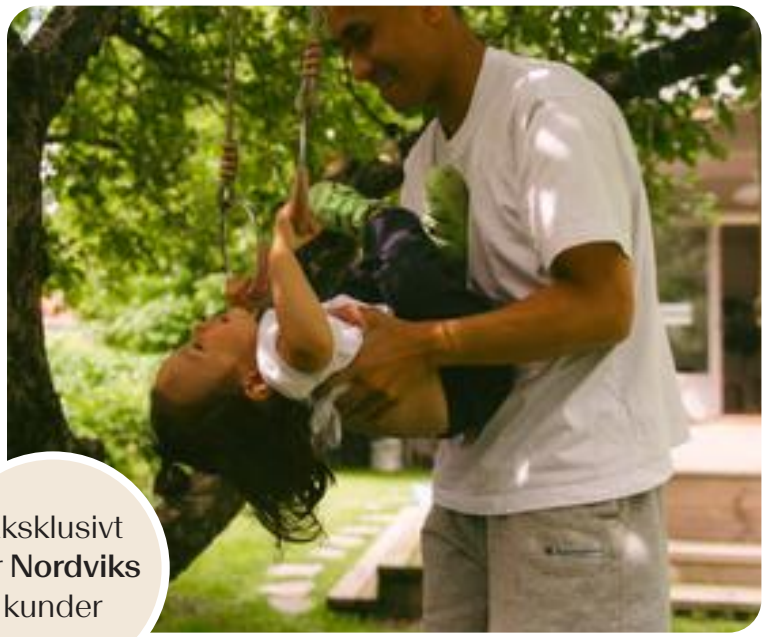


Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

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: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0315/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skytterveien 12 5038 BERGEN
Matrikkel: Gnr 168, bnr 1328 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kaisa Kvamme

Eiendomsmegler / Partner
Bergen Vest Eiendomsmegling AS
k.kvamme@nordvikbolig.no
476 70 630