

Ture Nermans vei 11



Velkommen til

Ture Nermans vei 11



Salgsoppgaven produsert 21. oktober 2025

3 min fra Oasen

Lekker toppleilighet m/solrik balkong (10m²). Oppusset i 2018-2020.
Walk-in-closet! Varmtvann, sentralvarme mm. inkl.

Prisantydning	3 450 000,-
Fellesgjeld	429 627,-
Omkostninger	9 590,-
Totalpris	3 889 217,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 849,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1963

Ansvarlig megler	Remie Schjelderup Henriksen
Telefon	930 86 672
E-post	r.henriksen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Ture Nermans vei 11 - en innbydende 3-roms fint beliggende i naturskjønne omgivelser med kort vei til "alle" servicetilbud. Leiligheten er oppusset de senere årene og fremstår delikat - her kan du flytte rett inn og bo godt!

- Nytt bad, rør-i-rør og balansert ventilasjon (2018) i regi av brl.
- Ny kjøkkeninnredning (2019)
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. varmtvann, sentralvarme og tv/internett
- Arealeffektiv og praktisk planløsning m/bl.a. walk-in-closet
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp

- 3 min gange til buss
- 3 min gange til Bunnpris (søndagsåpen)
- 20 min gange til Oasen senter og bybane
- Nydelige turmuligheter like ved
- 12 min kjøring til Bergen sentrum

Arealer og innhold

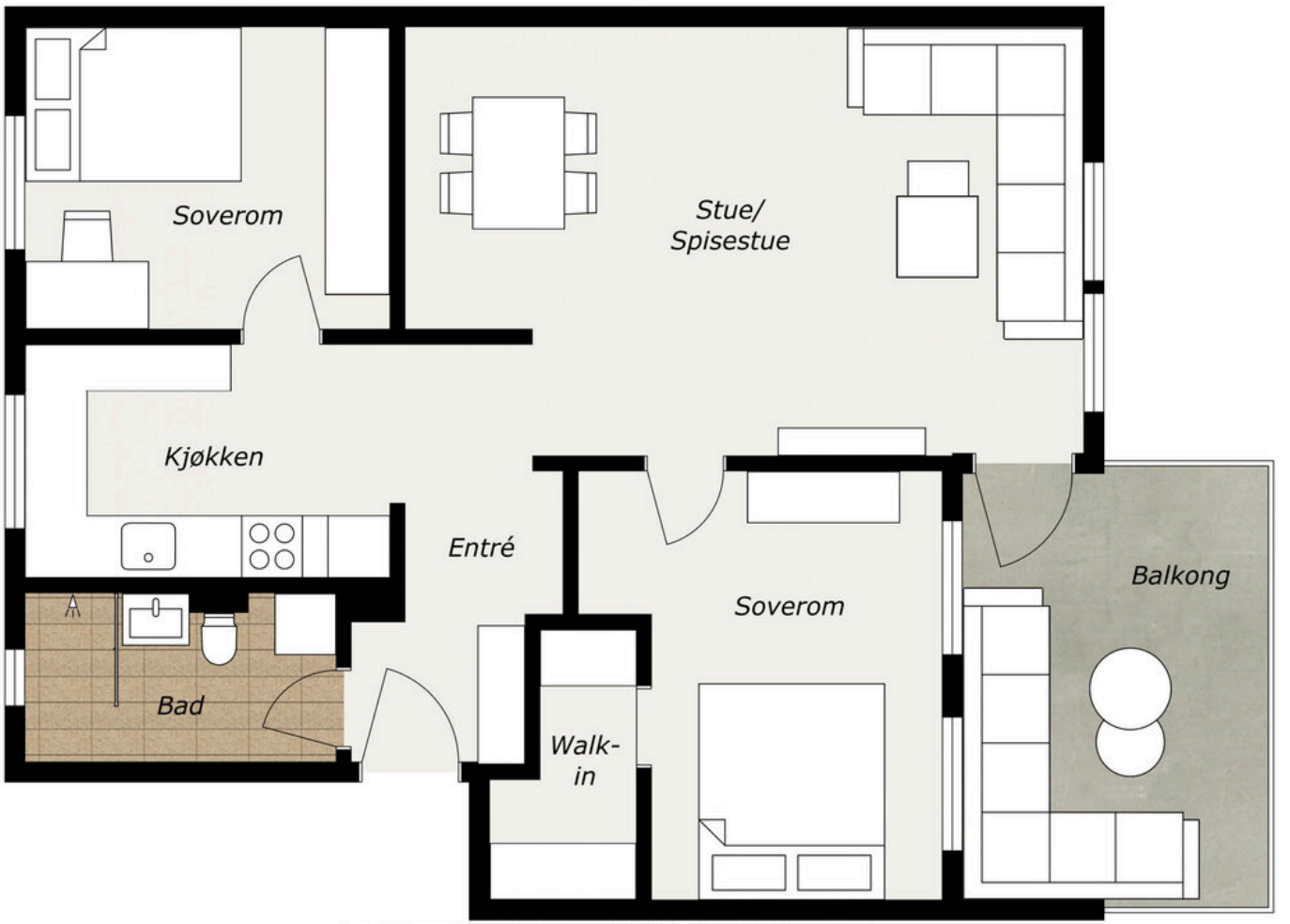
BRA-i:	73 kvm
Totalt BRA:	73 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré/gang, bad, stue, kjøkken, soverom og soverom m/omkledningsdel.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

IMOTIV.NO

Ture Nermans vei 11



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet






























GALERIE D'ART








SAMSUNG






LÔN des FLEURS
NA-KD


11




BUNNPRIS
MAN-FRE
7-22
LØR
8-21
SØN
10-22



Informasjon

Ture Nermans vei 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0271/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 193 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 23 i Smiberget Borettslag, org.nr. 948946645

Selger
Synne Roscher-Nielsen

Kjøpesum og omkostninger
3 450 000,- (Prisantydning)
429 627,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 879 627,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 210,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 890,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 889 217,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 898 517,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré/gang, bad, stue, kjøkken, soverom og soverom m/omkledningsdel.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på 3,6 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:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Parkering

Parkerings- og garasjeplass tildeles etter venteliste.

Modernisering og påkostninger

2020:
- Nytt laminatgulv begge soverom og kjøkken.

2019:
- Nytt kjøkken.

2018:
- Nytt bad.
- Nytt laminatgulv i stue og entre.

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: AOG Grevstad Renovert i regi av borettslag, 2018.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AOG Grevstad Regi av borettslag, 2018.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AOG Grevstad Regi av borettslag, 2018.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Monsen Elektro, i forbindelse med oppgradering av bad og ventilasjon, 2018.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, 30.09.2020 Takstoopdrag AS.

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?
- Ja
Beskriv: Nabovarsel fra eier i bygget Bunnpris ligger i.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
- Grunnmur/fundamenter av betong,
- Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.
- Yttervegger i betongelemnter/isolert bindingsverk i tre.
- Ytterkledning av fasadeplater.
- Flat takkonstruksjon, tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Eldre vinduer.
- Dører.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Elektrisk anlegg.

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

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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:

- Varmekabler på bad (fra 2018)
- Balansert ventilasjon m/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. 2 100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 849,- pr. mnd.

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

Felleskostnadene fordeles slik:

- Renhold/boss kr 90,-
- Tv og internett kr 375,-
- Brensel kr 932,-
- Felleskostnader kr 5 452,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. I forbindelse med heisprosjektet må ny eier regne med at det potensielt kan komme en økning i felleskostnadene. Når og hvor stor økningen vil bli er pt. uvisst.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 749 172,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 996 689,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget har en egen nettside hvor du kan finne praktisk informasjon; http://www.smiberget.no/

Informasjon fra borettslagets hjemmeside:
Byggingen av borettslaget tok til i 1964 og innflytting foregikk i 1966 og 1967.
I 1988 ble borettslaget delvis rehabilitert med utskifting av de fleste vinduer og altandører.
I 1995 ble det vedtatt å foreta en større rehabilitering - Maling av blokkene, skifting av kledning, etterisolering, diverse reparasjoner og utvidelse av altaner.
I 1998 og 1999 ble uteområdene oppgradert, som lekeplasser, trapper, gjerder og belegningsstein foran inngangspartiene.
I 2012 startet arbeidet med å skifte tak på alle blokkene, dette ble ferdig i 2013.
I 2016 begynte man å bytte ut alle radiatorer og undersentraler i borettslaget. I begge høyblokkene er også rør byttet. Dette arbeidet ble ferdig august 2019.
I 2017 startet en omfattende rehabilitering av alle rør, våtrom samt ventilasjon i borettslaget. Dette arbeidet ble ferdigstilt våren 2020.

I Torgny Segerstedts vei 67 har borettslaget lokale som kan leies ut til beboere. Lokalet er godt egnet til barnebursdag, dåp eller konfirmasjon. Det må være ro i lokalet til kl.22.00.
Pris for leie av lokalet er kr 500.

Styrekontoret er åpent mandag og onsdag mellom kl. 08.00 - 15.30 og tirsdag mellom kl. 12.00 - 17.00.

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut parallelt med 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 429 627,-pr. 09.10.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 243 540 829,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 1,95%, fastrente
Andel av saldo: kr 429 628,-
Innfrielsesdato: 30.06.2050

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 8 857 215,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8654145

Tomt

Beskrivelse av tomt

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

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

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Ture Nermans vei 41!

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

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

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

Bosett deg i et borettslag med store grøntarealer, samtidig med kun 20 minutters gange til Oasen kjøpesenter og busstopp.

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

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

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

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- De fine solnedgangene fra altanen. Det nydelige hotellsoverommet. Hvor sentralt det er for buss og bybane. Hvor nært det er turrunde rundt Ortuvannet for en gå/løpetur.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Rundt Ortuvannet og opp Løvstakken.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Det er et rolig nabolag. Hyggelige naboer i oppgangen, alt fra 20 årsalderen til 60 årsalderen. Inngjerdet lekeplass i nærheten.

Litt om nærmiljøet og området generelt:
- Oasen senter er 3 min kjøring fra boligen. Nærbutikk rett utenfor blokken. Skole/barnehage er 10 min gange fra boligen. Det er fotballbane og håndballhall 15 min gange og 3 min kjøring.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.04.1972. Denne gjelder 4-etasjes boligbygg i betong.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkonger C2, datert 07.05.1999.

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

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik fra godkjente byggetegninger:
- Walk-in-closet er opprinnelig byggemeldt som kott, jf. byggetegninger.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202417461.

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 ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Styret opplyser at vinduer må skiftes og at bygningene må rehabiliteres en gang i fremtiden, men at dette pt. ikke er vedtatt. Det er derfor uvisst når dette vil skje og hvilke kostnader det er snakk om. Det ble på ekstraordinær generalforsamling tatt opp at styret anbefaler å skifte heisene i høyblokkene.

Det skal i løpet av høsten tas opp et lån på ca. 12 millioner til vedlikehold av heiser som fordeles som andel fellesgjeld iht. eierbrøk. Styret opplyser om at arbeidet med å skifte ut heisene i høyblokkene har startet, og hittil har kostnadene blitt dekket inn via driftsbudsjettet. Styreleder opplyser imidlertid om at det vil bli en økning i fellesgjeld grunnet arbeidene, men nøyaktig beløp er pt. uviss.

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,20% av salgssum (min. kr. 42 000,-)
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 125 260,- 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 21. oktober 2025

Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

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).

Vedlegg

Ture Nermans vei 11

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk

Ture Nermans Vei 11, 5143
FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 22,22,22,22,22, bnr.
189,193,190,192,282, snr. 0,0,0,0,0

Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2461 **Referansenummer:** EI9235

Foretak: Takstoppdrag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

Medlem av NITO

Ture Nermans Vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 193
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

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.

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, brannceller 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Ture Nermans Vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 193
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u -etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå. Nytt mekanisk ventilasjonsanlegg i u-etg i 2015. Gulv/vegger i fellesarealer i u-etg ble malt samtidig.

Veggkonstruksjon:
Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger i betongelementer/Isolert bindingsverk i tre. Ytterkledning av fasadeplater. Stående kledning ved terrasse. Ytterveggene har begrenset isoleringsevne. Ytterkledning v/altan er av eldre årgang. Felles trappeoppgang ble malt i 2015. Fasadeplatene ble etterskrudd i regi av Brl i 2023. Fasadene i Brl fremstår med eldre standard. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Ny taktekking i 2013. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt tapet.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Oppgraderinger:
- Nytt laminatgulv i stue og entre/gang i 2018.
- Nytt laminatgulv på begge soverom og kjøkken i 2020.
- Øvrige overflater ble oppusset i 2018.
- Stue og ett soverom ble malt i 2020.

I forbindelse med oppussing har listverk vært skiftet.

Annet:
- Garderobeskap på ett soverom. Fra 2019.
- Garderobeinnredning i omkledningsdel. Fra 2019.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.

Ny innerdør til bad i 2018. Øvrige innerdører (2 stk) ble skiftet i 2020.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 4,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, badekar, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
Avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2018 i regi av Brl (ferdigstilt desember 2018). Arbeidet ble utført av Anders O. Grevstad (AOG) med samarbeidspartnere. "Team Smiberget" besto av følgende firmaer: Anders O.Grevstad AS (Rør og ventilasjon), AOG Bygg AS (Membraner, støping, fliser, hullsaging og branntetting), K.A Løvik AS (tømrerarbeid), Malermester K. Nilsen AS (belegg og malerarbeid) og Monsen Eelktro AS (Elektriske arbeid). Dokumentasjon, drift- og vedlikeholdsmappe foreligger.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 8,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2019.
Laminat på gulv, mat tapet på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, underlimt sort kvartskompositt vaskekum, ventilator (Genvex).
Keramiske fliser over benkeplate (den ene siden).

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: Uponor. Rør i rør skap på bad. Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av plast/ma støpejern.

Nye vann- og avløpsrør i bygningen i 2018. Arbeidet ble utført av Anders O. Grevstad (AOG).

Ture Nermans Vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 193
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

Sentralvarme:
Leiligheten har en radiatorovn i stue. Radiatorovn er av nyere årgang. Felles varmtvann via sentralvarmeanlegg. Varmtvann er inkludert i fellesutgifter.

Ventilasjon:
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.
Luftbehandlingsaggregat er plassert i himling på bad. Type: Ensy. Fra 2018.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 4 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i juni 2017.
Nytt el.anlegg på bad med to nye kurser i 2018. Arbeidet ble utført av Monsen Elektro AS. Omlegging og oppgradering av el.anlegg på kjøkken i 2019. Arbeidet ble utført av Bergen Elektro Service AS. En ny stikkontakt på hvert av soverommene i 2020. Arbeidet ble utført av Bergen Installasjon AS.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad (fra 2018). Det er Philips Hue belysning i leiligheten (fra 2018 - 2020), unntatt i omkledningsdel.

El.oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2018).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk

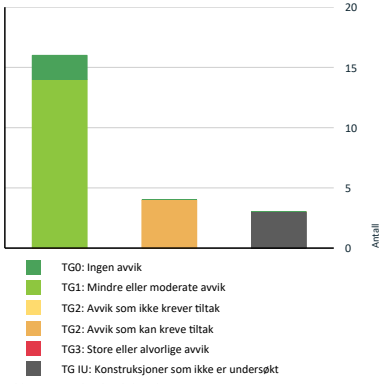
- Det foreligger ikke tegninger

Ture Nermans Vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 193
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 4-etg > Bad (4,5 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Ture Nermans Vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 193
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1963

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 (4) roms andelsleilighet i 4-etg (toppetasje/endeleilighet). Ssb-nr: H0401.
Vestvendt altan på 10 m² med utgang fra stue, hvorav 5,2 m² er overbygd.
Leiligheten disponerer en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten har gode kvaliteter på overflater/innredninger. For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon i betong.

Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres i regi av Brl.

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite pvc karmer.

Nytt badevindu i 2018 og to nye soveromsvinduer i 2019 (produksjonsår: 2017).
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduene er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Eldre vinduer

Isolerglass i hvite pvc karmer.

Kjøkkenvindu og tre soveromsvinduer ble skiftet i 1988/1989 i regi av Brl.
Vindu har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduene er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

TG 2 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.
Altandør: Hvit dørblad i pvc med felt av isolerglass.

Ytterdør har vært skiftet, ukjent når. Altandør ble skiftet i 1988/1989 i regi av Brl.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og altandør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder altandør). Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 10 m² med utgang fra stue, hvorav 5,2 m² er overbygd.
Altanen er oppført i betong og belagt med terrassebord m/riller (Royal impregnerte terrassebord).
Rekkverk i mur/betong m/stålspiler i øvre del.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,94 m - 0,395 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanene ble utvidet på slutten av 1990-tallet. Nye terrassebord ble montert i 2020.
Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Altanene i Brl fremstår med eldre standard.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overvåk tilstanden på altanen, foreta utbedringer v/ behov i regi av Brl. Tidspunkt for eventuell utbedring er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Altan med utgang fra stue.



Malingsflass på betong.



Malingsflass på betong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt tapet.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Oppgraderinger:
- Nytt laminatgulv i stue og entre/gang i 2018.
- Nytt laminatgulv på begge soverom og kjøkken i 2020.
- Øvrige overflater ble oppusset i 2018.
- Stue og ett soverom ble malt i 2020.
I forbindelse med oppussing har listverk vært skiftet.

Mrk. Det er ujevnheter på vegg bak radiatorovn i stue.

Annet:
- Garderobeskap på ett soverom. Fra 2019.
- Garderobeinnredning i omkledningsdel. Fra 2019.

Generelt.
Lyse og tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Ture Nermans Vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 193
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Sår i laminat på soverom 2. Må anses å være normal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 12 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.

Ny innerdør til bad i 2018. Øvrige innerdører (2 stk) ble skiftet i 2020.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Noe svelling i nedre del av badedør. Må anses å være normal slitasje.

VÅTROM

4-ETG > BAD (4,5 M²)

Generell

Bad. Areal: 4,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, badekar, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap. Avtrekksventil i himling.

Badet ble renovert i 2018 i regi av Brl (ferdigstilt desember 2018). Arbeidet ble utført av Anders O. Grevstad (AOG) med samarbeidspartnere. "Team Smiberget" besto av følgende firmaer: Anders O.Grevstad AS (Rør og ventilasjon), AOG Bygg AS (Membraner, støping, fliser, hullsaging og branntetting), K.A Løvik AS (tømrerarbeid), Malermester K. Nilsen AS (belegg og malerarbeid) og Monsen Eelktro AS (Elektriske arbeid). Dokumentasjon, drift- og vedlikeholdsmappe foreligger.

4-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

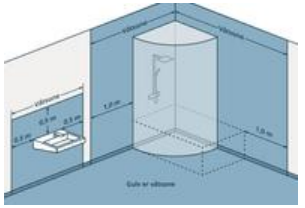
Keramiske fliser på vegger, malt platekledning led spotlights i himling.

Mrk.
Vindu er plassert i våtsone og det er flislagt inn mot vinduskarm. Løsningen er ikke optimal. Man bør være forsiktig med vannsøl inntil vinduskarm.



Vindu i våtsone.

Tilstandsrapport



Bilde til opplysning.

4-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 35 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 10 - 15 mm i forhold til resten av badegulv.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

4-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Avlang stålsluk i dusjsone, ny v/renovering.
Membran: Smøremembran.



Avlang stålsluk i dusjsone.

4-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, badekar, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.

4-ETG > BAD (4,5 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling. Tilluft under dør.

4-ETG > BAD (4,5 M²)

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone er en yttervegg og den andre delen vender mot kjøkken. Vegg mellom bad - kjøkken har mange tekniske installasjoner og vannrør.

Ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ble det ikke avdekket unormale forhold. Det presiseres at fuktsøk på overflater inne på badet er forbundet med stor usikkerhet, da man ikke kan fastslå om eventuell fukt ligger på riktig eller feil side av membranen.

KJØKKEN

4-ETG > KJØKKEN (8,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 8,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2019.
Laminat på gulv, mat tapet på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, underlimt sort kvartskompositt vaskekum, ventilator (Genvex).
Keramiske fliser over benkeplate (den ene siden).

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin.
- Microbølgeovn.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Det er montert Aquastop på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Ture Nermans Vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 193
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg og aquastop under vask.



Pop-up stikkontakt i benkeplate.

4-ETG > KJØKKEN (8,2 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Genvex. Ventilator er tilkoblet aggregat.



Kjøkkenventilator.



Noe slitasje på plastknapper på ventilator. Bør lokal utbedres v/ behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: Uponor.
Rør i rør skap på bad. Stoppekraner er plassert i rør i rør skap.

Nytt rør i rør system i leiligheten i slutten av 2018. Arbeidet ble utført av Anders O. Grevstad AS (AOG).
Felles vannrør er Brls ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.

Tilstandsrapport



Stoppekran i rør i rør skap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/ma støpejern.

Nye avløpsrør i blokken i slutten av 2018. Arbeidet ble utført av Anders O. Grevstad AS (AOG).
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Luftbehandlingsaggregat er plassert i himling på bad. Type: Ensy. Fra 2018.



Luftbehandlingsaggregat i himling på bad.



Bryterpanel i entre/gang. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG RJ Varmesentral

Sentralvarme:
Leiligheten har en radiatorovn i stue. Radiatorovn er av nyere årgang. Felles varmtvann via sentralvarmeanlegg. Varmtvann er inkludert i fellesutgifter.

I 2016 påbegynte Brl utskiftning av alle radiatorovner og undersentraler. Dette arbeidet er fullført.

Felles varmesentral er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Radiatorovn i stue.



Noen bunker i stålspiler i øvre del av radiatorovn.

TG 2 Elektrisk anlegg

Ture Nermans Vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 193
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

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 i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 4 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i juni 2017.
Nytt el.anlegg på bad med to nye kurser i 2018. Arbeidet ble utført av Monsen Elektro AS. Omlegging og oppgradering av el.anlegg på kjøkken i 2019. Arbeidet ble utført av Bergen Elektro Service AS. En ny stikkontakt på hvert av soverommene i 2020. Arbeidet ble utført av Bergen Installasjon AS.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i himling på bad (fra 2018). Det er Philips Hue belysning i leiligheten (fra 2018 - 2020), unntatt i omkledningsdel.

El.oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2018).

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)?
   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.
   Opplysninger fra eier: Vet ikke. Det ble oppgradert med to stk 15A kurser til bad, i forbindelsen med renovering av bad.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Opplysninger fra eier: Så vidt jeg vet.

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

   Opplysninger fra eier.
   Samsvarserklæring gjelder: Renovering av bad.

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 Opplysninger fra eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.

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

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?
    Nei

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 Kurs 8 og 9 er ikke oppført i kursfortegnelse i sikringsskap (bør utbedres). Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt el.arbeid som er utført etter 1999. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.

TG 0 Branntekniske forhold

Ture Nermans Vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 193
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

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.

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

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

Ture Nermans Vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 193
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 brannelleinndeling

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 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

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg		4		4	
4-etg	73			73	10
SUM	**73**	**4**			**10**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (3,6 m²)	
4-etg	Entré/gang (6,3 m²), bad (4,5 m²), soverom m/omkledningsdel (15,8 m²), soverom 2 (9,8 m²), stue (24,3 m²), kjøkken (8,2 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,8 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyden på bad er 2,18 m - 2,20 m og takhøyden i entre/gang er 2,25 m. Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,50 m.

Mrk.
Omkledningsdel på hovedsoverom er opprinnelig en bod. Flere tilsvarende leiligheter har opprinnelig tre soverom.
Mulighet for omgjøring til fire roms leilighet ved å montere skillevegg på hovedsoverom.

Ekstern bod.
Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 3,6 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket 401.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse
i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Ture Nermans Vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 193
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: AVVIK TAKHØYDE:
Takhøyden på deler av bad er under 2,20 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	73	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Synne Roscher-Nielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	189		0	354.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ture Nermans Vei 11

Hjemmelshaver
Smiberget Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	193		0	94349.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Ture Nermans Vei 11

Hjemmelshaver
Smiberget Borettslag. Bortfester: Bolstad Helga, Bolstad Ivar, Bolstad Jorunn, Bolstad Ragnhild, Skarveland Reidun Elisabeth, Engelsen Solveig

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	190		0	6084.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ture Nermans Vei 11

Hjemmelshaver
Smiberget Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	192		0	14024.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Ture Nermans Vei 11

Hjemmelshaver
Smiberget Borettslag. Bortfester: Bolstad Helga, Bolstad Ivar, Bolstad Jorunn, Bolstad Ragnhild, Skarveland Reidun Elisabeth, Engelsen Solveig

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	282		0	45.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ture Nermans Vei 11

Hjemmelshaver
Smiberget Borettslag

Kommentar
Tomtearealet er til sammen på 114 858,40 m².

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
23/Smiberget Borettslag	948946645	23	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Synne Roscher-Nielsen

Ture Nermans Vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 193
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
23	100	10 106	*31.12.2024*	429 628	*09.10.2025*

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr ?,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, festeavgift, sentralvarme, varmtvann, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fyllingsdalen.
Fra leiligheten er det utsikt over deler av Fyllingsdalen og videre mot Varden/Hesjaholten og omkringliggende fjell .
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Oasen Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla Løvstakken, Kanadaskogen og flere parkområder i bydelen. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Framohallen, Ortun Svømmehall (åpnet 2022), Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Fjellsdalen idrettsplass og Frøya idrettspark i området Fyllingsdalen, samt skoler som Fjellsdalen Skole, Lyshovden Skole, Løvås Skole, Seljedalen Skole, Varden Skole, Sælen Skole, Lynghaug Skole, Ortun Skole og Fyllingsdalen Videregående Skole.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum og øvrige bydeler. Gangavstand til bybanestopp.

Informasjon om Fyllingsdalen:
Fyllingsdalen er en bydel i Bergen. Den har 30 661 innbyggere 1. januar 2025. Arealet er 17,94 km² landareal og 1,29 km² ferskvann. Navnet har den fått etter gården Fyllingen. Opprinnelig tilhørte hele området Fana kommune, men da Bergen kommune var opprådd for byggeland, fikk den kjøpe mesteparten (12,5 km²) av Fyllingsdalen i 1955. Bergen betalte Fana kommune 1,5 millioner kroner i kompensasjon for avståelsen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (11320000). Formål: Bolig.
Planid: 11320000.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT V.
Type plan: Reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 08.06.1964.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget. Festekontrakt er ikke fremlagt.
Eiendommen består av gnr. 22 og bnr. 189, 190, 192, 193 og 282.
- Bnr. 189 er eiet og har et areal på 354,7 m².
- Bnr. 190 er eiet og har et areal på 6084,1 m².
- Bnr. 192 er festet og har et areal på 14024,8 m².
- Bnr. 193 er festet og har et areal på 94349.3 m².
- Bnr. 282 er eiet og har et areal på 45,5 m².

Tomtearealet er til sammen på 114.858,40 m².

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div
interne veier, lekeplass, ballplass,grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Parkering på fellesområde.

Mulighet for elbil lading når man leier parkeringsplass (Aneo Mobility abonnement løsning).
For mer info om ladeløsning: https://www.aneomobility.com/no

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Smiberget Borettslag består av til sammen 569 leiligheter i lav- og høyblokker.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Felles vaskeri og tørkerom i u-etg.
Felles bod i u-etg for oppbevaring av sykler, barnevogner etc.
Gang/trappevask utføres av renholdsfirma.
Mulighet for parkerings- og garasjeplass, tildeles etter venteliste.
Styreleder i Brl: Trond Helle.
Borettslaget har forkjøpsrett.
For mer informasjon om borettslaget : www.smiberget.no

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 948 946 645.
Navn/foretaksnavn: Smiberget Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 26.11.1963.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Vedlikehold:
Borettslaget ble i 1988 delvis rehabilitert med utskifting av de fleste vinduer og altandører.
I 1995 ble det foretatt en større rehabilitering som inkluderte maling av blokkene,
skifting av kledning, etterisolering, diverse reparasjoner og utvidelse av altaner.
I 1998-99 ble uteområdene oppgradert med nye lekeplasser, trapper, gjerder og belegningsstein foran inngangspartiene.
Sikringsskapene ble oppgradert i 2009 med nye automatsikringer, jordfeilbryter og strømmåler.
I 2016 påbegynte Brl utskiftning av alle radiatorovner og undersentraler. Dette arbeidet er fullført.

I 2017 startet renovering av alle våtrom i brl, inkl nye vann og avløpsrør.
Samtidig ble det installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Arbeidet ble utført av Anders O. Grevstad.

Sentralvarme:
Smiberget borettslag er sammen med Lyshovden og Ortuvann borettslag eier av Fyrsentralen SOL. Fyrsentralen ligger på Smiberget og leverer varme og varmt vann til 1290 leiligheter. Nå brukes propan som leveres av Progass. Fyrsentralen er i de seinere årene blitt oppgradert til et moderne og driftssikkert anlegg. Fjernevarmenettet ble utbygget til Fyllingsdalen i 2022/2023 og Fyrsentralen er tilkoblet dette.

Forsikring:
Borettslaget er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr 8654145.
Andelseierne må selv tegne egen innboforsikring.

Ture Nermans Vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 193
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Fdv-mappe på bad			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Div. brosjyrer			Fremvist		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt			Fremvist		Nei
Tidligere tilstandsrapport fra 2020		Lagret	Innhentet		Nei
Div. samsvarserklæringer		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterviller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Ture Nermans Vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 193
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Roscher-Nielsen, Synne	9578-5993-4-3944198	2025-10-12 15:02:42

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
12. okt. 2025

Oppdragsnummer
32-0271/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Synne Roscher-Nielsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. oktober 2024

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: 32917033
Forsikret i: LO favør innboforsikring

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: AOG Grevstad Renovert i regi av borettslag, 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AOG Grevstad Regi av borettslag, 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AOG Grevstad Regi av borettslag, 2018

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Monsen Elektro, i forbindelse med oppgradering av bad og ventilasjon, 2018

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

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

Eventuell kommentar: Sameiet har mulighet for fast plass med lader og felleslader

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, 30.09.2020 Takstoopdrag AS

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?
Ja

Beskriv: Nabovarsel fra eier i bygget Bunnpris ligger i.

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: 32-0271/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Roscher-Nielsen, Synne	**2025-10-12**

Identifikasjon

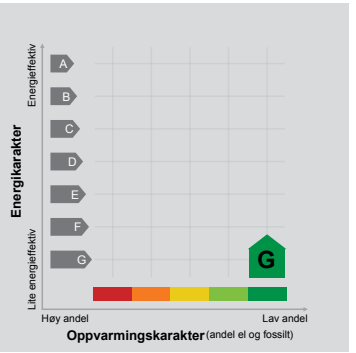
bankID Roscher-Nielsen, Synne

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ture Nermans vei 11
Postnummer	5143
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	193
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139735072
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-20589
Dato	05.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Ture Nermans vei 11

Nabolaget Ortugrenden/Smiberget sør - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Montessoriskolen i Bergen (1-1...	150 elever, 15 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Sælen Oppvekstun (1-7 kl.)	253 elever, 18 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Ortun skole (8-10 kl.)	412 elever, 33 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Lyshovden Oppvekstun (1-7 kl....	219 elever, 15 klasser	13 min 🚶 1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	432 elever, 33 klasser	5 min 🚗 2.8 km
Fyllingsdalen videregående sko...	588 elever, 28 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Amalie Skram videregående skol...	1000 elever	13 min 🚗 7.9 km

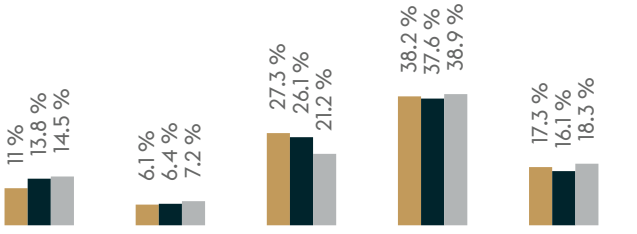
Offentlig transport

Smiberget	Linje 5, 48	2 min 🚶 0.2 km
Fyllingsdalen terminal	Linje 2	14 min 🚶 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	14 min 🚗 8.3 km
Bergen Flesland		14 min 🚗

Barnehager

Straumsgrend barnehage (1-5 år...	46 barn	12 min 🚶 0.8 km
Sælen Oppvekstun Avd barnehag...	81 barn	10 min 🚶 0.8 km
Lyshovden Oppvekstun barnehag...	87 barn	13 min 🚶 1.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ortunparken	5 min
Ortun park	5 min
MOVA Ortuflaten	10 min
Progresjon Trening	16 min

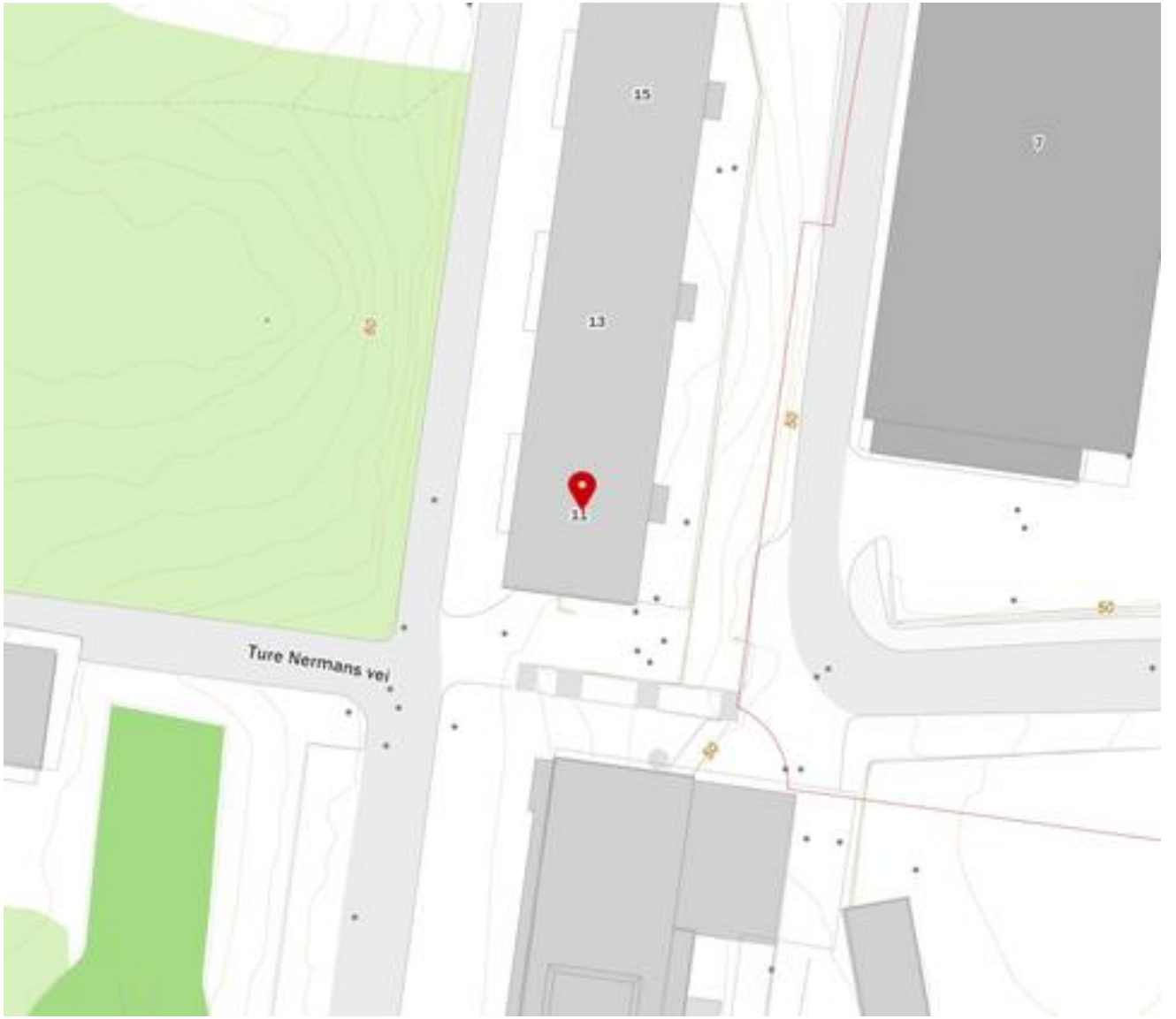
«Stille og fredelig, sentralt og solrikt med sen kveldsol, når solen velger å titte frem en gang i blant.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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

Informasjon fra

Forretningsfører

Vedtekter av 13.10.2005

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bolig

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

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

3-3 Nærmere og forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslaget vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styrets og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forhold til borettslovene:

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12. Ordensregler og vedtekter:

Beboerne er forpliktet til å overholde borettslagets ordensregler og vedtekter.

13. Bossukepliktene:

Utgikk etter ekstraordinær generalforsamling 27.10.2010.

14. Vaskeriene:

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

15. Dugnadsarbeid

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

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

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

16. Parkering/garasjer:

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

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

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

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

Smiberget borettslag

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

Det innkalles herved til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SMIBERGET BORETTSLAG
onsdag 09. april 2025 kl. 18.00 på Fyllingsdalen videregående skole.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Fyllingsdalen 10.03.2025
Styret i Smiberget borettslag

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

ADGANGSTEGN GENERALFORSAMLING SMIBERGET BORETTSLAG 2025
Leveres ved inngangen – de som ikke har dette med, vil ikke kunne få stemmeseddel.
Adgangstegn som ikke er underskrevet av andelseier, er ikke gyldig.

Andelseiers/ -eieres navn: _____

Adresse: _____

Fullmakt gitt til: _____

Andelseiers/ -eieres underskrift: _____

Rapport fra styret i Smiberget borettslag for år 2024.

1. Lagets virksomhet

a) Formål:

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

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

b) Generelle opplysninger:

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

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

2. Styret og styrets arbeid

a) Styrets sammensetning:

Verv:	*Navn:*	*Adresse:*	*Valgperiode:*
Styreleder	Trond Helle	TSv. 51	2024 - 2026
Nestleder	Knut Stølås	TSv. 23	2024 - 2026
Styremedl.	Arve Carlsen	TNv. 55	2023 - 2025
Styremedl.	Gertie Hegdal	TSv. 37	2023 - 2025
Styremedl.	Sverre Strømmen	Bråtet 95	2023 - 2025
1. varamedl.	Frode Andersen	TSv. 5	2024 - 2025
2. varamedl.	Bente-Kari Soltvedt	TNv.59	2024 - 2025

Andre utvalg og tillitsvalgte

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

Blokktillitsvalgte i 2023

Kontaktpersoner:	***Navn:***	***Adresse:***
Blokk: A 1	Frode Andersen	TSv. 5
Blokk: A 2	Kate Jensen	TSv. 7
Blokk: A 3	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: A 4	Anne Beth Hylland	TSv. 17
Blokk: A 5	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: A 6	Ioana Zidaru	TSv. 25
Blokk: B 1	Lasse A. Gundersen	TSv. 37
Blokk: B 2	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: B 3	Lena Byrkjeland	TSv. 57
Blokk: B 4	Rune Tjøsvoll	TSv. 39
Blokk: B 5	Hilde Rørnes	TSv. 49
Blokk: B 6	Jill Søreide	TSv. 61
Blokk: B 8	Asle Korsvold	TSv. 71
Blokk: C 1	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: C 2	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: C 3	Nina Juliussen	TNv. 23
Blokk: C 4	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: C 5	Kari Nesje Nedrebø	TNv. 39
Blokk: C 6	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: C 7	Matilde Bø	TNv. 63
Blokk: C 8	Kenneth Olsen	TNv. 59
Blokk: C 9	Monica Bru	TNv. 53
Blokk: C10	Hilde Crovo	TNv. 45
Blokk: C11	Åse S. Jørgensen	TNv. 9
Blokk: C12	Jan Langum	TNv. 3

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

b) Møtevirksomhet

I 2024 har det vært avholdt 18 styremøter og 206 saker med tilhørende undersaker er behandlet.

Andre møter som er blitt avholdt i 2024 er:

- Diverse møter med BOB angående lagets drift og økonomi
- Møter med fyrsentralen SOL
- Møter med AOG ventilasjon
- Møter med BOB
- Møter med ansatte
- Møter med advokat
- Møter med beboere
- Møter med tillitsvalgte

- Møter i Samarbeidutvalget (fellesmøte med borettslagene Ortuvann, Lyshovden, Vester Sælemyr og Østre Sælemyr.
- Møter angående utbygging av Fyllingsdalen
- Møter med Schindler Heis AS som har serviceavtale med heiser
- Møter med BMA heistekniskrådgivning AS angående nye heiser

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

Overdragelser:
Styret har godkjent 61 overdragelser av andeler i 2024 mot 40 i 2023.

Bruksoverlating:
Styret har godkjent 2 søknader om bruksoverlating i 2024 mot 2 i 2023.

Skadesaker:
I 2024 er det registrert og behandlet 4 forsikringssaker, mot 1 i 2023.

Husorden:
Styret har i 2024 behandlet en del saker vedrørende brudd på husordensreglene.
Styret har søkt juridisk bistand i noen saker.

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

Informasjon:
Styret vektlegger å nå andelseierne med informasjon. I denne forbindelse har følgende tiltak blitt utført:
- Beboere får informasjon på kontoret.
- Meldinger via SMS og e-post
- Det har i 2024 blitt sendt ut Beboernytt og informasjonsskriv i hver postkasse
- Annen informasjon er hengt i oppganger.
- Det har også vært informert på borettslagets nettside.

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

d) Drift/Vedlikehold:

Diverse større arbeid utført i 2024:

- Skiftet 19 kjøkken- / soveromsvinduer
- Skiftet 2 stuevinduer
- Skiftet 6 altandører
- Skiftet 6 garasjedører
- Malt 28 inngangspartier
- Ny trapp mellom TN 11 og TN 9
- Ny trapp ved parkeringsplassene/ garasjene mellom TN 45 og TN 47
- Restaurert mur ved TN 47/49/51

- Skiftet ut 150 lamper til 10 watts ledlamper med sensor i Ture Nermans vei 9 og 45.
- Utvidet veien utenfor TN 59 0g 57.
- Utbedring av plasser for restavfallcontainere på alle områder.
- Ny mur ved garasjeanlegget, B- området.
- Ballbanen på B området har fått nytt kunsgress underlag.

e) Nabovarsel fra eier av bygget Bunnpris ligger i:

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

g) HMS:

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

Div. arbeid utført innenfor HMS:

- Kontroll av samtlige lekeplasser og en del utbedring.

h) Parkering:

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

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

i) Lading av El-bil:

Borettslaget har fått installert 117 parkeringsplasser + garasjer med ladepunkt for el-bil.
Ønsker en å benytte tilbud om lading, kan dette bestilles på Aneo.no.
Har ikke parkeringsplassen en benytter ladepunkt, må styrekontoret kontaktes, og ny plass vil bli tildelt.
Styret minner om at det er forbudt å lade i de vanlige stikkontaktene i garasjene og ut vindu fra leilighet eller felles areal.
Høsten 2024 endret Aneo avtalemodell fra en forutsigbar løsning for brukerne til en løsning med spotpris på strøm i tillegg til abonnementspris. Dette førte til en høy prisøkning for ladekundene. Styret deltar sammen med andre borettslag for å prøve å reversere den nye avtalen.

j) Serviceavtaler/avtaler

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

Biler:
Santander

Traktor:
Nordea

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

Grøntområder:
Vedlikeholdsavdelingen har hatt ansvaret for vedlikehold av grøntareal.

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

k) Bossordningen i borettslaget

Styret har i 2024 jobbet videre med avfallhåndteringen, men har besluttet at den midlertidig ordning med avfallscontainere plassert ulike plasser i borettslaget også vil bli benyttet fremover. Styret ser utfordringene med denne ordningen, men vil ikke ta forhastede avgjørelser og starte ny avfallsordning uten at å være sikker på at denne nye ordningen kan benyttes i mange år. Styret ber om forståelse for denne avgjørelsen.

m) Renhold

Borettslaget har avtale med Toma AS.

n) Miljøutvalg

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

o) Heiser

Heisene våre er fra 2002. 3. januar 2023 mottok styret tilstandsrapport for heisene i borettslaget. Der ble det blant annet opplyst at restlevetid på heisene var ca. 5 år og at styret burde begynne jobben med å planlegge å bytte av disse.
Siden mai 2023 har det kun vært en heis i TN 9. Schindler Heis AS har prøvd å få den andre i gang igjen, men lykkes ikke pga. vansker med å fremskaffe nye styringskort fra leverandør. Det ble undersøkt i hele landet å få tak i nye deler. Vi besluttet også å stoppe en av heisene TN 45 for å ta deler fra den i forsøk på å få en av heisene i nr. 9 i gang igjen. Samtidig som denne jobben pågikk, startet styret samtaler med BMA heistekniskrådgivning AS angående nye heiser. Dette er en stor jobb som tar lang tid å planlegge.
Styret fikk fremlagt en skisse med løsning på nye heiser. Vi ble presentert to løsninger:
1) Skifte dagens heiser med 4 tilsvarende.
2) Erstatte de to små innvendige heisene med en stor heis og i tillegg bygge en ny, stor utvendig heis.
Anbefalingen fra BMA var å gå for løsning 2, heiser med universell utforming (plass til rullestol/ båre). Styret valgte å følge anbefalingen fra BMA.
Etter at innkalling til ekstraordinær generalforsamling ble sendt ut, fikk styret tilbakemeldinger fra andelseiere med spørsmål om det juridiske ved kostnadsfordelingen ved anbefalt løsning. Styret tok derfor kontakt med juridisk avdeling i BOB.
Svaret derfra var at nye, utvendige heiser må anses som nytt tiltak (nybygg), og må dermed kun belastes andelseierne i høyblokkene. Styret valgte derfor å avlyse planlagt ekstra ordinære generalforsamling.
Etter møte med tillitsvalgte i høyblokkene med gjennomgang av hva kostnadene for andelseierne i høyblokkene da ville bli ved å gå for alternativ 2, ble det besluttet å gå for alternativ 1.
Styret har siden jobbet videre med alternativ 1. Denne løsningen går under nødvendig vedlikehold og vil belastes alle andelseiere etter vanlig fordeling.

p) Tilstandsrapport av bygningsmassen

Styret kontaktet BOB høsten 2023 og fikk utarbeidet en tilstandsrapport av bygningsmassen. Dette innebærer start på planlegging av rehabilitering av bygningsmassen
Dette arbeidet er fremdeles i startfasen og beboerne vil bli orientert når dette konkretiserer seg.
Styret ser at en rehabilitering av fasadene også vil måtte inkludere vinduene. Derfor vil styret være restriktive angående utskiftning av vinduer fremover.

3. Forretningsførsel og økonomi

a) Forretningsførsel og revisjon

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

b) Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 569 leiligheter fordelt slik:

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

Disse leilighetene er fordelt i 23 lavblokker og 2 høyblokker.

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

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandel ved skade i 2024 var kr 10.000 pr. skade.

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

c) Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

I 2024 har det blitt omsatt 61 leiligheter til følgende gjennomsnittspriser:

Antall	Type	2024	2023	2022
5	1 roms leilighet	kr 1 902 000	kr 1 890 000	kr 2 053 000
3	2 roms leilighet	Kr 2 640 000	kr 2 492 857	kr 2 401 000
30	3 roms leilighet	kr 2 632 166	kr 2 560 357	kr 2 826 250
23	4 roms leilighet	kr 3 013 913	kr 2 560 357	kr 2 690 789

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

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

Pr 31.12.24 er 2 av borettslagets leiligheter bebodd av fremleietakere mot 3 i 2023.
Bergen kommune eier 10 leiligheter (juridisk andelseier). Leietakerne til EFB er ikke med i tallet for fremleietakere.

d) Borettslagets lån og lånevilkår

Bank:	Gjeld pr 31.12:	Rente (nom.):
Handelsbanken	247 341 368,-	1,95 %

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

e) Økonomi

Borettslagets regnskap er gjort opp med et resultat kr 8.857.215, mot et budsjettert positivt resultat på kr 11.367.450.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

Brenselsregnskap:

Årsregnskapet for Sameiet Fyrsentralen SOL for 2024 er gjort opp med et overskudd på kr 513 781 i innbetalingene fra de tre borettslagene.

For Smibergets del viser regnskapet til Fyrsentralen SOL et overskudd på kr 331 084 i innbetalingene for 2024.

I 2025 betaler Smiberget forskudd på brensel i samsvar med Fyrsentralen SOL sitt oppsatte budsjett for 2025.

f) Lagets egenkapital

Smibergets egenkapital er pr. 31.12.2024 negativ med kr 193.627.547.
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 1.358.224.

Disponible midler pr 31.12.2024 er kr 5.142.628.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnad

a) Bomiljø/sosiale aktiviteter

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

I løpet av 2024 har det vært arrangert noen sosiale aktiviteter i borettslaget - blåtur for våre voksne, og påske- og juleverksted for våre yngre.

b) Dugnad:

Selv om ordningen med innbetaling av dugnadspenger på 75 kr pr mnd. ble avviklet fra 01.01.2021, er det selvfølgelig fortsatt mulig å jobbe dugnad. Siden har utbetalingene for dugnadsjobbing blitt tatt av det ordinære budsjettet.
Satsene for dugnadsjobbing i 2024 var 145 kr pr. time for dem under 18 år og 180 kr pr. time ved fylte 18 år.

5. Forhold som er inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det er ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp.

6. Forutsetning for fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Oversikt over ansatte pr.31.12.2024:

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

Det er ikke rapportert om skader eller ulykker i 2024.

8. Likestilling

Styret har i 2024 bestått av 2 kvinner og 5 menn.

9. Forurensning av det ytre miljø

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

Styret i Smiberget borettslag
Bergen 10. mars 2025

Trond Helle (Mar 11, 2025 13:39 GMT+1)		Gertie Hegdal (Mar 12, 2025 08:16 GMT+1)
Trond Helle	Knut Stølås	Gertie Hegdal
Styreleder	Nestleder	Styremedlem
Arve Carlsen		Sverre Strømmen
Styremedlem		Styremedlem

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

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

Til generalforsamlingen i Smiberget Borettslaget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smiberget Borettslaget 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.

Penneo Dokumentnøkkel: ZVGS-TQ6NN-MD64M-FZ2HE-Q38EU-41ZS1

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZVGS-TQ6NN-MD64M-FZ2HE-Q38EU-41ZS1

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 15:18:19 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZVVGS-TQ6NN-MD64M-FZ2HE-Q38EU-41Z51

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.

Smiberget Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Smiberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	44 451 919	43 737 962	44 504 325	46 626 000
Andre inntekter	3	1 106 158	2 888 929	691 500	691 500
Sum inntekter		**45 558 077**	**46 626 891**	**45 195 825**	**47 317 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	3 118 386	2 938 758	2 750 000	2 750 000
Dugnad		175 900	109 076	0	0
Styrehonorar	5	690 000	674 345	660 000	675 000
Andre honorarer	6	19 000	18 000	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift		583 574	541 720	525 500	528 000
Avskrivninger	7	236 523	233 613	70 000	70 000
Andre kostnader fellesanlegg		0	63 929	0	0
Felles strøm og varme		484 280	385 623	825 000	825 000
Festeavgift/tomteleie		345 474	253 022	350 000	350 000
Brensel fyrsentral SOL		6 423 132	8 544 012	6 417 375	6 103 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		6 948 676	6 515 887	7 050 000	7 650 000
Andre driftskostnader	8	5 561 050	4 723 141	5 490 500	5 050 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	942 460	571 900	330 000	330 000
Vedlikehold	10	4 065 437	4 123 687	2 075 000	2 790 000
Forretningsførsel		762 578	793 212	765 000	700 000
Revisjonshonorar		40 850	38 138	41 000	41 000
Andre konsulenthonorarer		428 487	258 834	160 000	160 000
Kontingent		175 897	185 304	171 000	171 000
Forsikring		1 101 975	1 119 179	1 300 000	1 300 000
Sum driftskostnader		**32 103 679**	**32 091 379**	**28 998 375**	**29 511 500**
Driftsresultat		**13 454 398**	**14 535 512**	**16 197 450**	**17 806 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		334 511	160 004	0	0
Andre renteinntekter		599	1 145	0	0
Andre finansinntekter		0	130 611	120 000	120 000
Sum finansinntekter		**335 110**	**291 760**	**120 000**	**120 000**
Rentekostnader lån		4 932 084	5 075 653	4 950 000	4 786 000
Andre rentekostnader		209	0	0	0
Sum finanskostnader		**4 932 293**	**5 075 653**	**4 950 000**	**4 786 000**
Resultat av finansposter		**-4 597 183**	**-4 783 893**	**-4 830 000**	**-4 666 000**
Resultat		**8 857 215**	**9 751 619**	**11 367 450**	**13 140 000**
Til/fra udekket tap		8 857 215	9 751 619	0	0
Sum disponeringer		8 857 215	9 751 619	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Smiberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	55 519 448	55 519 448
Tomt	11, 12	126 046	126 046
Anlegg under utførelse		150 163	0
Andre driftsmidler	7	585 636	714 910
Sum varige driftsmidler		**56 381 294**	**56 360 404**
Sum anleggsmidler		**56 381 294**	**56 360 404**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 176 447	1 105 239
Andre fordringer		992 403	724 059
Tilgode energi/brensel		0	2 100 689
Sum fordringer		**2 168 850**	**3 929 987**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		6 503 016	2 135 510
Skattetrekk		128 317	116 644
Sum bankinnsk. og kontanter		**6 631 333**	**2 252 154**
Sum omløpsmidler		**8 800 183**	**6 182 141**
SUM EIENDELER		**65 181 477**	**62 542 545**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Smiberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		56 900	56 900
Innskutt egenkapital		3 096 273	3 096 273
Sum innskutt egenkapital		**3 153 173**	**3 153 173**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-196 780 720	-205 637 935
Sum opptjent egenkapital		**-196 780 720**	**-205 637 935**
SUM EGENKAPITAL		**-193 627 547**	**-202 484 762**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	247 341 368	254 819 469
Borettsinnskudd	12	7 810 100	7 810 100
Sum langsiktig gjeld		**255 151 468**	**262 629 569**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		397 651	403 008
Leverandørgjeld		1 667 851	542 114
Skyldige off. myndigheter		355 484	327 952
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		1 044 754	986 317
Påløpne renter		26 356	27 227
Annen kortsiktig gjeld		165 460	111 119
Sum kortsiktig gjeld		**3 657 556**	**2 397 738**
SUM GJELD		**258 809 024**	**265 027 307**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**65 181 477**	**62 542 545**

Bergen,
Styret for Smiberget Borettslag

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	34 660 116	32 389 488	34 651 950	37 088 000
3804	Utleie garasjeplasser	311 850	321 200	350 000	350 000
3810	Utleie lokaler	208 306	200 448	204 500	204 500
3812	Utleie parkeringsplasser	288 015	299 070	320 000	320 000
3814	Brenselsinntekter	6 423 132	8 554 464	6 417 375	6 103 000
3816	TV/Internett	2 560 500	1 973 292	2 560 500	2 560 500
Sum felleskostnader		**44 451 919**	**43 737 962**	**44 504 325**	**46 626 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	Diverse inntekter	228	228	0	0
3850	Service-tjenester	612 360	612 360	611 500	611 500
3855	Vaskeripenger	100 000	172 000	80 000	80 000
3860	Brenseloverskudd	331 084	2 100 689	0	0
3883	Tilskudd fra BOB	0	3 652	0	0
3885	Andre inntekter	62 486	0	0	0
Sum andre inntekter		**1 106 158**	**2 888 929**	**691 500**	**691 500**

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:	6,15
Lønnsgodtgjørelse til styret:	47 357

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	675 000	660 000	660 000	675 000
5331	Avsetning styrehonorar	15 000	14 345	0	0
Sum styrehonorar		**690 000**	**674 345**	**660 000**	**675 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	19 000	18 000	18 000	18 000
Sum andre honorar		**19 000**	**18 000**	**18 000**	**18 000**

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

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

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

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

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

	Vaskemaskin	Porttelefonianlegg	Lekeapparater	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	43 625	131 831	102 768	43 625
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	43 625	131 831	102 768	43 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	13 183	0	2 181
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	43 625	82 394	102 768	43 625
Bokført verdi pr.31.12	0	49 436	0	0
Anskaffelsesår	2018	2018	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	4	0	0

	Vaskemaskin (2019)	Lekeplass (2019)	Containeroppst.plass (2019)	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	26 893	206 875	151 812	39 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	26 893	206 875	151 812	39 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 482	34 479	15 181	7 974
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	26 893	206 875	78 436	35 887
Bokført verdi pr.31.12	0	0	73 375	3 987
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	5	1

	Konferansebord og stoler	Avfukter	Tørketrommel Uni Mac 2021	2 stk Vaskemaskiner Speedqueen
Anskaffelseskost pr.01.01	33 613	32 541	31 206	90 437
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	33 613	32 541	31 206	90 437
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 722	6 508	6 241	18 087
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	26 890	24 948	22 884	40 696
Bokført verdi pr.31.12	6 722	7 592	8 321	49 740
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	2	2	3

	2 stk Tørketromler Speedqueen	Speed Queen 10kg Tørketrommel	Speed Queen 95 Vaskemaskin 10 kg	Varmekabler trapp
Anskaffelseskost pr.01.01	74 681	44 812	52 937	153 247
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	74 681	44 812	52 937	153 247
Årets av- og nedskr. pr.31.12	14 936	8 962	10 587	21 892
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 915	17 178	19 410	23 716
Bokført verdi pr.31.12	54 766	27 634	33 527	129 530
Anskaffelsesår	2022	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	4	6

	Speed Queen Vaskemaskin 95	Speed Queen SW95 Vaskemaskin	Speed Queen 95
Anskaffelseskost pr.01.01	53 062	0	0
Årets tilgang	0	53 562	53 687
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	53 062	53 562	53 687
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 612	5 356	2 684
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	11 496	5 356	2 684
Bokført verdi pr.31.12	41 565	48 206	51 003
Anskaffelsesår	2023	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	4	5	5

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	58 213	60 074	30 000	30 000
5901	Gaver ansatte	633	20 222	2 000	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	19 844	14 030	2 000	2 000
5903	Gaver til beboere	0	0	1 000	1 000
5920	Yrkesskadeforsikring	7 744	7 376	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	100 028	68 362	0	0
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	113 063	81 636	50 000	50 000
5990	Andre personalkostnadar	2 750	0	0	0
5995	Andre sosiale kostnader	0	20 911	0	0
6300	Møtekostnader	19 499	29 605	20 000	30 000
6326	Snømåking og brøyting	102 134	121 267	65 000	75 000
6335	Containerleie/ -tømming	283 954	196 080	250 000	250 000
6336	HMS	8 797	8 055	165 000	165 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	843	22 831	0	0
6346	Radon	51 888	18 779	10 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	608 175	557 317	600 000	600 000
6362	Maskiner og utstyr	9 911	31 037	0	0
6365	Kostnader parkeringsplasser	24 818	22 886	0	0
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	1 633	21 443	0	0
6370	Garasjer	5 010	0	0	0
6372	Heis	248 963	265 108	800 000	280 000
6374	Ventilasjon	684 344	0	0	0
6375	TV/Internett	2 559 375	2 351 463	2 560 500	2 560 500
6377	Vakthold	4 018	3 380	0	0
6390	Andre driftskostnader	11 010	0	50 000	50 000
6391	Diverse serviceavtaler	18 726	14 635	25 000	25 000
6400	Leie maskiner og utstyr	119 201	339 134	150 000	150 000
6630	Egenandel ved skade	30 000	0	0	20 000
6800	Kontorkostnader	82 896	80 358	60 000	80 000
6845	Kopiering	38 153	5 969	0	0
6860	Kursutgifter	27 838	0	40 000	40 000
6900	Telefonutgifter	61 321	51 280	80 000	80 000
6940	Porto	2 507	3 688	0	0
7000	Drivstoff	52 477	55 939	0	0
7020	Vedlikehold bil og traktor	145 112	111 711	450 000	470 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	11 562	7 617	0	0
7740	Øreavrunding	-22	-23	0	0
7770	Bankgebyr	3 580	3 443	0	0
7779	Andre gebyr	1 266	5 950	0	0
7782	Kostnader bomiljø	73 869	121 577	80 000	80 000
7783	Miljøtiltak i lagene	-34 079	0	0	0
Sum driftskostnader		**5 561 050**	**4 723 141**	**5 490 500**	**5 050 500**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	67 649	36 451	0	0
6502	Brannvernutstyr	0	20 500	0	0
6503	Annet driftsmateriell	7 193	2 104	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	72 998	309 030	0	0
6506	Porttelefoni	36 193	24 969	0	0
6510	Verktøy og redskap	117 870	79 125	30 000	30 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	24 970	0	0	0
6540	Inventar	1 641	0	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	578 258	17 788	300 000	300 000
6545	Inventar	0	25 692	0	0
6553	Abonnement og lisenser	35 689	56 241	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**942 460**	**571 900**	**330 000**	**330 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	407 515	506 654	620 000	720 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	191 057	100 561	145 000	125 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	283 686	175 432	150 000	400 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	1 241 808	577 192	200 000	535 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	21 939	58 769	110 000	110 000
6606	Vedlikehold heis	550 198	535 229	0	0
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	138 899	124 568	80 000	80 000
6608	Vedlikehold garasjer	147 779	34 554	100 000	150 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	385 725	923 623	670 000	670 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	38 881	6 995	0	0
6614	Vedlikehold maling	27 004	139 484	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	45 330	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	7 212	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	570 421	917 691	0	0
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	7 984	22 935	0	0
Sum vedlikehold		**4 065 437**	**4 123 687**	**2 075 000**	**2 790 000**

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

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	255 151 468	262 629 569
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	55 795 657	55 645 494

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-196 780 720	-205 637 935

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

Note 14 - Langsiktig gjeld

Handelsbanken		
Renter 31.12.24: 1,95%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	300 000 000	
Nedbetalt tidligere	45 180 531	
Nedbetalt i år	7 478 101	
Lånesaldo 31.12		247 341 368
Beregnet innfrielsesdato: 29.06.2050		
Sum langsiktig gjeld		**247 341 368**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	207 693 421

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Handelsbanken 95227224178	1	562 340	562 340
	158	482 901	76 298 358
	76	462 160	35 124 160
	5	459 617	2 298 085
	78	459 616	35 850 048
	113	436 332	49 305 516
	39	417 549	16 284 411
	1	378 024	378 024
	44	377 046	16 590 024
	4	355 523	1 422 092
	1	347 892	347 892
	44	264 930	11 656 920
	1	251 429	251 429
	4	243 016	972 064

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**3 784 404**	**1 437 851**
Periodens resultat	8 857 215	9 751 619
Årets avskrivninger	236 523	233 613
Årets investeringer	-257 413	-304 060
Avdrag lån	-7 478 101	-7 334 619
Endring i disponible midler	**1 358 224**	**2 346 552**
Disponible midler 31.12.	**5 142 628**	**3 784 404**

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Name	Date	Name	Date
Hegdal, Gertie	2025-03-10	Stølås, Knut	2025-03-10
Identification		Identification	
bankID Hegdal, Gertie		bankID Stølås, Knut	
Name	Date	Name	Date
Helle, Trond	2025-03-10	Carlsen, Arve	2025-03-10
Identification		Identification	
bankID Helle, Trond		bankID Carlsen, Arve	
Name	Date		
Strømmen, Sverre Waldemar	2025-03-11		
Identification			
bankID Strømmen, Sverre Waldemar			

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

SAMEIET FYRSENTRALEN SOL

ÅRSRAPPORT FRA STYRET 2024

For Sameiet Fyrsentralen SOL.

Smiberget – Ortuvann – Lyshovden borettslag.
(SOL)

Årsrapporten gjelder for perioden 01.01.2024 – 31.12.2024.

1. Formål.

Fyrsentralen SOL ble etablert av BOB Boligbyggelag ved utbyggingen av Smiberget borettslag i 1965. Dette med formål å levere vannbåren varme og varmt tappevann til beboerne i Smiberget, Ortuvann og Lyshovden borettslag.

Ledelse og drift av Fyrsentralen SOL ble i 2015 omgjort fra et forretningsutvalg til et sameie. Dette etter krav fra Brønnøysundregistrene. Organisasjonsnummer: 915 627 145.

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

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

Fyrsentralen SOL har beliggenhet i Fyllingsdalen bydel, i Bergen Kommune - på Smiberget borettslag – i Ture Nermansvei 9, 5143 Fyllingsdalen.Bygningen hvor Fyrsentralen SOL har sin beliggenhet – er en del av høyblokken Ture Nermansvei nr. 9 – og bygningen er i sin helhet eid av Smiberget borettslag. Dette i henhold til tinglyst avtale.

mellom styrene i eierlagene - Smiberget – Ortuvann – og Lyshovden borettslag – datert den 14.06.1969.

2. Styrets sammensetning og møtevirksomhet.

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

Styret for Sameiet Fyrsentralen SOL, har i perioden hatt følgende sammensetning:
Leder: Sverre Strømmen – Smiberget borettslag.
Medlem: Arve Carlsen – Smiberget borettslag..
Medlem: Gitte Knudsen - Ortuvann borettslag.
Medlem: Raymond Steffensen – Lyshovden borettslag.

Styret har i perioden avholdt 10 ordinære møter.

Styret avholdt felles styremøte med eierlagene sine styrer den 11.10.2024. Styret drøftet alle sider ved Fyrsentralen SOL sin drift, bl.a. fjernvarmeanlegget,herunder samarbeidet med Eviny Termo AS – energipriser – energialternativer, fremtidig drift , styring og bemanning av Fyrsentralen SOL – og status økonomi, herunder regnskap og budsjett.

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

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

Varmemester Tom Reigstad har deltatt på alle møter.

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

3. Betjening av fyrsentralen.

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

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

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

Tom Reigstad har i tillegg vært ansatt som vaktmester i Ortuvann borettslag.

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

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

4. Naturgass.

Bruk av naturgass har i 2024 ikke vært benyttet.

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

5. Fjernvarme til Fyrsentralen SOL.

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

Fjernvarmen produseres i Bergensområdets Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR) sitt forbrenningsanlegg i Rådalen.
Det er brennbart boss fra innbyggerne i Bergen kommune som brennes her.
Fjernvarme er også et ledd i kampen mot klimaendringene og lokal forurensing. Det er et nasjonalt mål å øke energigjenvinningen fra avfall som erstatning for fyringsolje - og som gir et betydelig bidrag til renere luft i Bergen, og særlig i Smiberget borettslag som i svært mange år har blitt forurenset gjennom utslipp fra Fyrsentralen SOL sin skorstein. Nå har forurenset utslipp fra den store skorsteinen til Fyrsentralen SOL i Ture Nermansvei nr. 9 ikke vært i bruk på flere år - og har bidratt til en klart renere luft, ikke bare på Smiberget borettslag, men også såvel i Fyllingsdalen bydel soim i Bergen kommune.

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

BKK Varme AS (Eviny Termo AS) startet i 2021 bygging av fjernvarmerør fra Bybanens utløp i Fyllingsdalen og frem til Fyrsentralen SO sitt fyrhus – og til BKK Varme AS (Eviny Termo AS) sin varmesentral. Arbeidet ble sluttført i august 2022, og Fyrsentralen SOL ble tilkoblet fjernvarmen den 12.08.2022. Fjernvarmen har fungert tilfredstillende. Fjernvarmen er også en betydelig sikrere energikilde enn alle andre energikilder. Leveringssikkerheten er 99,8 % - og i de 2 år og 5 måneder som Fyrsentralen SOL har benyttet fjernvarme har leveringssikkerheten vært 100 %.

6. Propangassanlegg.

Styret har sagt opp avtale med Flogas Norge AS ad. levering av propangass til Fyrsentralen SOL Propangasstanken og øvrig utstyr er demontert og fjernet fra trekanttomten som Fyrsentralen SOL eier - og som har beliggenhet like nedenfor Bunnprisbutikken på Smiberget - og fra fyrhuset. Sikkerhetsmessig er det også en fordel å få avsluttet propangassanlegget i forhold til de mange strenge bestemmelser som regulerer bruk av propangass - og som Fyrsentralen SOL har vært underlagt fra bl.a. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), Bergen Brannvesen - og Statens Arbeidstilsyn.

7. Energibærer 2024.

Energibærer i 2024 har vært 100 % fjernvarme fra Eviny TermAS (BKK Varme AS)

8. Energiforbruk.

Energiforbruket for eierlagene har vært som følger:
Smiberget: 37.89 %, en reduksjon på 0,64 % i forhold til 2023.
Ortuvann: 19.62 %, en reduksjon på 2,13 % i forhold til 2023.
Lyshovden: 42,49 %, en økning på 8,41 % i forhold til 2023.

Totalforbruket av energi var i 2024 13085426 Kwh – mot 13161530 Kwh.i 2023,hvilket er en positiv reduksjon i energiforbruket og kostnadene våre.

9. Prisutvikling på energi.

Prisene på fjernvarme har i 2024 vært varierende.
Imidlertid har styret inngått god avtale på fjernvarme - og som har vært gunstigere enn markedsprisene.

Fjernvarmeprisen kan variere fra time til time – og fra område til område.

Fjernvarmeprisen bestemmes på den internasjonale strømbørsen NordPool AS.

Strømprisen påvirkes av flere faktorer, som værforhold, etterspørsel – og tilgjengelighet av vannkraft, men i hovedsak av politiske vedtak i Norge – og som ikke tjener det norske folk sine interesser.

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

10. Vedlikehold – Drift.

Bortsett fra ordinært og nødvendig drift og vedlikeholdsarbeid, har vi fått skiftet elektronikken. Arbeidet er utført av SPG Varmeteknikk AS.

Dette for å oppnå nødvendig og bedre automatisert styring - og overvåkingaanlegget vil også bidra til lavere kostnader.
Vi har anskaffet og montert inn nye pumper til ekspanssjonskarene.
Vi har skiftet ut kretskort i ekspanssjonskarene.Vi har demontert og flyttet en del utstyr i fyrhuset som ikke lenger var i bruk.

Styret har inngått avtale med BOB's tekniske avdeling ad. et samarbeidsprosjekt som innebærer at BOB's tekniske avdeling - og styret i Fyrsentralen SOL har fått tilgang til Eviny Termo AS sitt datasystem for fjernvarmeforbuket til Fyrsentralen SOL døgnet rundt.Dette innebærer at vi vil kunne regulere forbruket - og således kunne redusere kostnadene.

11. Helse – Miljø – Sikkerhet.

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

12. Underfyrrsentraler, interne stigeledninger og radiatorer.

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

Alle eierlagene - Smiberget - Ortuvann - og Lyshovden borettslag har foretatt omfattende fornyelser av sine underfyrsentraler.

13. Honorar.

Honoraret til styret i Fyrsentralen SOL for 2024 ble fastsatt til kr.100.000,-.

14. Økonomi.

Styret har i 2024 hatt sterkt fokus på stram økonomistyring.
Alle kostnader har vært tvingende og helt nødvendig for å kunne gi en optimal levering av varmt vann og varme til eierlagene sine bygninger og boliger. Status økonomi og økonomirapporter er gjennomgått på hvert styremøte.

Årsregnskapet for Sameiet Fyrsentralen SOL 2024 er gjort opp med et positivt resultat (overskudd) på kr.513 781,- mot budsjett på kr. 559 000,- i overskudd.
Hovedårsaken til årsregnskapets positive resultat er lavere kostnader til fjernvarme og lavere kostnader til vedlikehold.

Overskuddet er via BOB Boligbyggelag oppgjort mellom eierlagene – og fordelingen av overskuddet er som følger: Smiberget har til gode kr. 331.084,-.Ortuvann har til gode: kr. 428.055,- og Lyshovden er skyldig kr. 245.358,-.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og økonomisk stilling pr. 31. desember 2024.

Styrets leder har signert fullstendighetserklæring til revisor KPMG AS.
Fullstendighetserklæring bekrefter at styret ikke er kjent med noen uregelmessigheter i årsregnskapet og for å sikre og bekrefte at alle relevante opplysninger som styret for Sameiet Fyrsentralen SOL kjenner til, er tatt med i årsregnskapet og styrets årsrapport for 2024.

15. Forretningsførsel – Revisor.

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

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

16. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.

Det har ikke inntrådt forhold av betydning etter regnskapsperiodens utløp den 31.12.2024. Det finnes ingen forhold som kan være til hinder for fortsatt drift.

17. Arbeidsmiljø.

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

18. Varmemester Tom Reigstad er sluttet i Fyrsentralen SOL.

Varmemester Tom Reigstad er sluttet i Fyrsentralen SOL.
Han har pensjonert seg og hans siste arbeidsdag var den 31.01.2025.
Styret takker Tom Reigstad for en svært god jobb gjennom mange år for Fyrsentralen SOL - og ønsker han lykke til i sin nye tilværelse.

Styret har ansatt Kay Morten Heldal som varmemester i deltidsstilling - en time hver dag fra mandag til og med fredag. Kay Morten Heldal er mangeårig ansatt i driftsavdelingen i Smiberget borettslag og han bor med sin familie i Smiberget borettslag.
Som avløser for Tom Reigstad kjenner Kay Morten Heldal Fyrsentralen SOL godt.
Som avløser for Kay Morten Heldal i hans ferier, evnt. sykdom etc. har styret i Fyrsentralen SOL inngått avtale med driftsleder Georg Kristian Nonaas i Smiberget borettslag. Som avløser for Tom Reigstad kjenner Nonaas Fyrsentralen SOL godt.
I tillegg er styret godt rustet til å håndtere eventuelle uforutsette hendelser gjennom våre samarbeidspartnere.
Styrets fremste oppgaver er å sørge for at våre beboere i eierlagene til Fyrsentralen SOL har tilfredstillende tilførsel av varmt vann og varme - og som er det viktigste behovet våre beboere h

19.. Forurensing av det ytre miljø.

Det forekommer ikke unormal forurensing av det ytre miljø.

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

Fyllingsdalen den 20.02.2025.

STYRET I SAMEIET FYRSENTRALEN SOL

Sverre Strømmen — **Gitte Knudsen**

Arve Carlsen — **Raymond Steffensen**

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Fyrsentralen SOL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fyrsentralen SOL som består av balanse per 31. desember 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 sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: CKGQW-W4XKL-7X85E-C6Y7T-UPDH5-2DDFT

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CKGQW-W4XKL-7X85E-C6Y7T-UPDH5-2DDFT

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 85.166.xxx.xxx
2025-02-27 07:59:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CKGQW-W4AXL-7XB5E-C6Y7T-UPDH5-2DDFT

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.

Sameiet Fyrsentralen Sol
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Andre inntekter	2	16 344 008	20 491 848	16 307 000	15 811 000
Sum inntekter		**16 344 008**	**20 491 848**	**16 307 000**	**15 811 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	209 933	164 551	192 000	215 000
Styrehonorar	3, 4	100 000	120 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	3	43 487	40 335	41 000	44 500
Andre kostnader fellesanlegg		689 750	184 252	0	0
Fjernvarmekostnader		14 491 090	15 875 302	15 000 000	14 500 000
Felles strøm og varme		174 126	212 401	200 000	200 000
Andre driftskostnader	5	111 308	137 677	150 000	100 000
Vedlikehold	6	139 209	10 903	50 000	150 000
Forretningsførsel		40 142	30 460	0	30 000
Revisjonshonorar		14 600	13 763	15 000	17 500
Sum driftskostnader		**16 013 645**	**16 789 644**	**15 748 000**	**15 357 000**
Driftsresultat		**330 363**	**3 702 204**	**559 000**	**454 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		183 418	204 254	0	0
Sum finansinntekter		**183 418**	**204 254**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**183 418**	**204 254**	**0**	**0**
Resultat		**513 781**	**3 906 459**	**559 000**	**454 000**
Til/fra annen EK		513 781	3 906 459	0	0
Sum disponeringer		513 781	3 906 459	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		34 600	0
Forskuddsbetalte kostnader		27 664	27 664
Sum fordringer		**62 264**	**27 664**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 965 484	8 626 493
Skattetrekk		11 041	13 193
Sum bankinnsk. og kontanter		**3 976 525**	**8 639 686**
Sum omløpsmidler		**4 038 789**	**8 667 351**
SUM EIENDELER		**4 038 789**	**8 667 351**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	0
Sum opptjent egenkapital		**0**	**0**
SUM EGENKAPITAL		**0**	**0**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	8 455
Leverandørgjeld		1 667 117	2 131 277
Skyldige off. myndigheter		33 609	35 811
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		125 550	118 830
Annen kortsiktig gjeld		2 212 514	6 372 978
Sum kortsiktig gjeld		**4 038 789**	**8 667 351**
SUM GJELD		**4 038 789**	**8 667 351**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 038 789**	**8 667 351**

Bergen,
Styret for Sameiet Fyrsentralen Sol

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3849	Diverse inntekter	36 800	0	0	0
3860	Brenselinnkreving eierlagene	16 307 208	20 491 848	16 307 000	15 811 000
Sum andre inntekter		**16 344 008**	**20 491 848**	**16 307 000**	**15 811 000**

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	20 000	0	0
Sum styrehonorar		**100 000**	**120 000**	**100 000**	**100 000**

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	30 273	29 688	0	0
5901	Gaver ansatte	1 010	1 010	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	5 534	6 661	0	0
6376	Vaktmestertjenester	9 265	42 046	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	0	150 000	100 000
6400	Leie maskiner og utstyr	55 329	54 393	0	0
6800	Kontorkostnader	2 035	3 879	0	0
6860	Kursutgifter	7 550	0	0	0
7740	Øreavrunding	-1	0	0	0
7779	Andre gebyr	313	0	0	0
Sum driftskostnader		**111 308**	**137 677**	**150 000**	**100 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6602	Vedlikehold rør og sanitær	139 209	10 903	50 000	150 000
Sum vedlikehold		**139 209**	**10 903**	**50 000**	**150 000**

Note 7 - Disponible midler

Disponible midler 31.12.23	Kr		-
Periodens resultat	kr		513 781
Andre poster	kr	-	513 781
Disponible midler 31.12.24			-

Note 8 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Smiberget	Ortunvann	Lyshovden	Totalt
Årets resultat	513 781				
Disponert resultat	- 513 784	331 084	428 055	- 245 358	
Pr. 31.12		**331 084**	**428 055**	**- 245 358**	**513 781**

12-200 - Årsreg...

Name	Date	Name	Date
Carlsen, Arve	2025-02-26	Steffensen, Raymond	2025-02-26
Identification		Identification	
bankID Carlsen, Arve		bankID Steffensen, Raymond	
Name	Date	Name	Date
Knudsen, Gitte	2025-02-27	Strømmen, Sverre Waldemar	2025-02-26
Identification		Identification	
bankID Knudsen, Gitte		bankID Strømmen, Sverre Waldemar	

SIGNICAT

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

4. Innkommet forslag:

Ingen innkomne forslag

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN I SMIBERGET BORETTSLAG 9. APRIL 2025.

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

I desember 2024 ble det i Beboernytt kunngjort hvem som var på valg i styret, og det ble etterspurt forslag på nye kandidater.

Valgkomiteen innkalte søkere til styreverv for et intervju. Valgkomiteen gjorde en grundig vurdering, men valgkomiteen landet på det sittende styret. De har alle svart positivt til å fortsette.

Grunnen til valgkomiteens innstilling med valg av det sittende styret er for å beholde kontinuitet i årelang utredning styret holder på med. Det sittende styret samarbeider godt og utfyller hverandre med bred kompetanse og kunnskap til å gjennomføre pålagte og nødvendige oppdateringer i borettslaget. Smiberget borettslag har med det sittende styret foretatt viktige oppgraderinger og vedlikehold under ledelse av Trond Helle, hele tiden med best mulig løsninger for andelshaverne til lavest mulig kostnadsnivå, men og kvalitetssikret.

Nye store oppgaver som er under utredning nå, er bare for å nevne noen: Heisene i høyblokkene, vinduene i hele borettslaget, fasadene på hele borettslaget, bossproblematikken, ladestasjoner for EL-bil lading. Valgkomiteen mener andelshaverne kan være trygge på at de beste løsningene for borettslaget er godt ivaretatt med det sittende styret.

Valgkomiteen har valgt å innstille på det sittende styret.

Valgkomiteen har avholdt 7 møter i møtelokaler samt en del telefonmøter.

Svein-Åge Moldestad har vært valgkomiteens leder.

Valgkomiteen avgir med dette sine forslag til personvalg og styrehonorar.

1. FASTSETTELSE AV HONORAR:

a) Forslag til styrehonorar:

kr. 700.000 som fordeles mellom styrets medlemmer og varamedlemmer.

Beløpet utgjør kr. 1230.22 pr. andel pr. år = 102.51 pr. mnd. pr. andel.

(Økning utgjør kr. 3.66 pr. mnd. pr. andel.)

2.VALG:

a) Til Styret:

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

b) Delegater til BOB sin generalforsamling:

Forslag: Det valgte styret med vararepresentanter.

c) Representant til styret i sameiet fyrsentralen SOL:

Forslag: Arve Carlsen Gjenvalg 1 år

Smiberget borettslag 24.02.2025

Svein-Åge Moldestad | Hilde Rørnes | Jorunn Smørdal

STYRETS FORSLAG TIL VALGKOMITÉ
I SMIBERGET BORETTSLAG

5. b) Forslag til honorar for perioden 2024/25:

Kr 20 000,- til fordeling blant medlemmene av valgkomitéen.

6. d) Forslag til valgkomité for perioden 2025/26:

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

Fyllingsdalen 10.03.2025

Styret i Smiberget Borettslag

Smiberget borettslag

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Smiberget borettslag avholdt 09.04.2025 kl. 18.00 i personalkantinen på Fyllingsdalen VGS.

Møtet ble åpnet av styreleder Trond Helle.

Til stede:

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

Andre: Marianne Pedersen, BOB

Antall andelseiere til stede:	39
Antall godkjente fullmakter:	7
Antall stemmeberettigede totalt:	46

1. KONSTITUERING:

1) **Godkjenning av innkalling og saksliste:**
Innkalling og saksliste utsendt 26.03.2025
Vedtak: ***Innkalling og saksliste godkjent***

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

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

4) **Valg av protokollunderskrivere:**
Forslag: **Åse Jørgensen og Roy Kristiansen**
Vedtak: ***Åse Jørgensen og Roy Kristiansen valgt enstemmig***

5) **Valg av tellekorps:**
Forslag: **Svein Åge Moldestad, Jorunn Smørdal og Ole Dyrkolbotn**
Vedtak: ***Svein Åge Moldestad, Jorunn Smørdal og Ole Dyrkolbotn valgt enstemmig***

2. RAPPORT FOR 2024 FRA STYRET:

Rapport for 2024 ble gjennomgått punktvis, og spørsmål ble besvart etter hvert.

Vedtak: ***Rapport for 2024 fra styret ble enstemmig tatt til orientering.***

3. ÅRSREGNSKAP 2024:

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

Vedtak: ***Årsregnskap for 2024 ble enstemmig godkjent.***
Budsjett for 2025 ble fremlagt til orientering.

4. INNKOMNE FORSLAG:

Ingen innkomne forslag.

5. FASTSETTELSE AV HONORARER:

a) **Forslag fra valgkomitéen til styrehonorar for 2024/25:**
700 000 kr som fordeles mellom styrets medlemmer og varamedlemmer.

Vedtak: ***700 000 kr vedtatt enstemmig som honorar til styret***

b) **Forslag fra styret til honorar til valgkomitéen for perioden 2024/25:**
20 000 kr til fordeling blant medlemmene.

Vedtak: ***20 000 kr vedtatt enstemmig som honorar til valgkomitéen.***

6. Valg:

Forslag fra valgkomitéen:

a) **Styret for perioden 2025/26:**		**Forslag**	*Vedtak:*
Styreleder:	Trond Helle	Ikke på valg	
Styremedlem:	Knut Stolås	Ikke på valg	
Styremedlem:	Gertie Hegdal	Gjenvalg for 2 år	**Se under**
Styremedlem:	Arve Carlsen	Gjenvalg for 2 år	***Valgt enstemmig***
Styremedlem:	Sverre Strømmen	Gjenvalg for 2 år	***Valgt enstemmig***

Valg av Styremedlem: Ingar Lid foreslo Marianne Tiege som motkandidat til Gertie Hegdal

Avstemming:	Gertie Hegdal	26 stemmer
	Marianne Tiege	19 stemmer
	Blanke stemmer	1 stk
Vedtak:	***Gertie Hegdal gjenvalgt for to år***	

1. varamedlem:	Frode Andersen	Gjenvalg for 1 år	***Valgt enstemmig***
2. varamedlem:	Bente-Kari Soltvedt	Gjenvalg for 1 år	***Valgt enstemmig***

b) Delegater til BOBs generalforsamling 2025:

Forslag:	Det valgte styret med vararepresentanter	***Valgt enstemmig***

c) Representant til Fyrsentralen SOL 2025/26:

Forslag:	Arve Carlsen	Gjenvalg for 1 år	***Valgt enstemmig***

Forslag fra styret:

d) Valgkomité for perioden 2025/26:

		Vedtak:
Svein-Åge Moldestad, TN 11	(gjenvalg)	***Valgt enstemmig***
Hilde Rørnes, TS 49	(gjenvalg)	***Valgt enstemmig***
Jorunn Smørdal, TS 25	(gjenvalg)	***Valgt enstemmig***

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.45

Bergen 09.04.2025

Sverre Strømmen
- Møteleder

Knut Stolås
- Referent

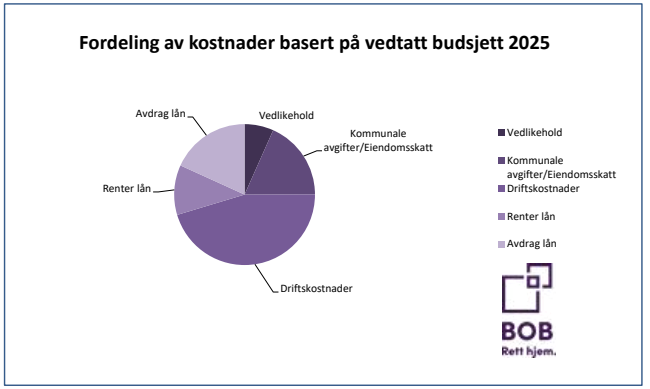
Åse Jørgensen
- Protokollunderskriver

Roy Kristiansen
- Protokollunderskriver

Boligselskapets navn	233	SMIBERGET BORETTSLAG (0233)
Budsjett år	2025	

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

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



BOB BBL
desember 2024

Informasjon fra

Kommunen

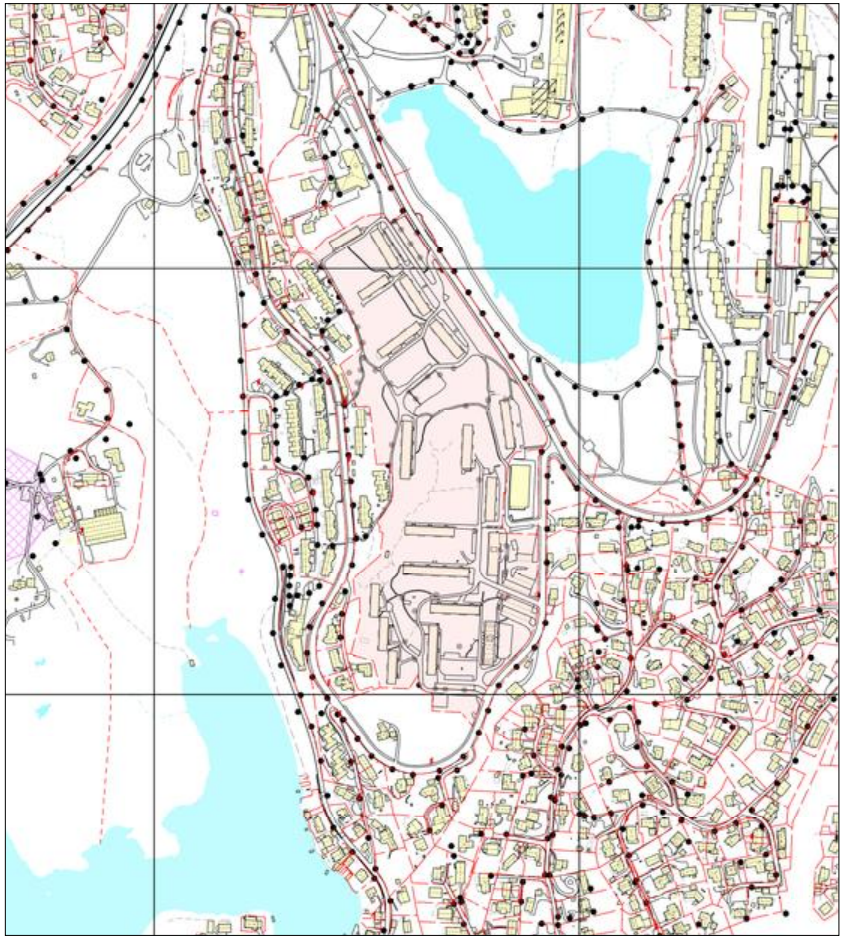
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:5000
Dato: 09.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/193/0/0
Adresse: Ture Nermans vei 11, 5143 FYLLINGSDALEN m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



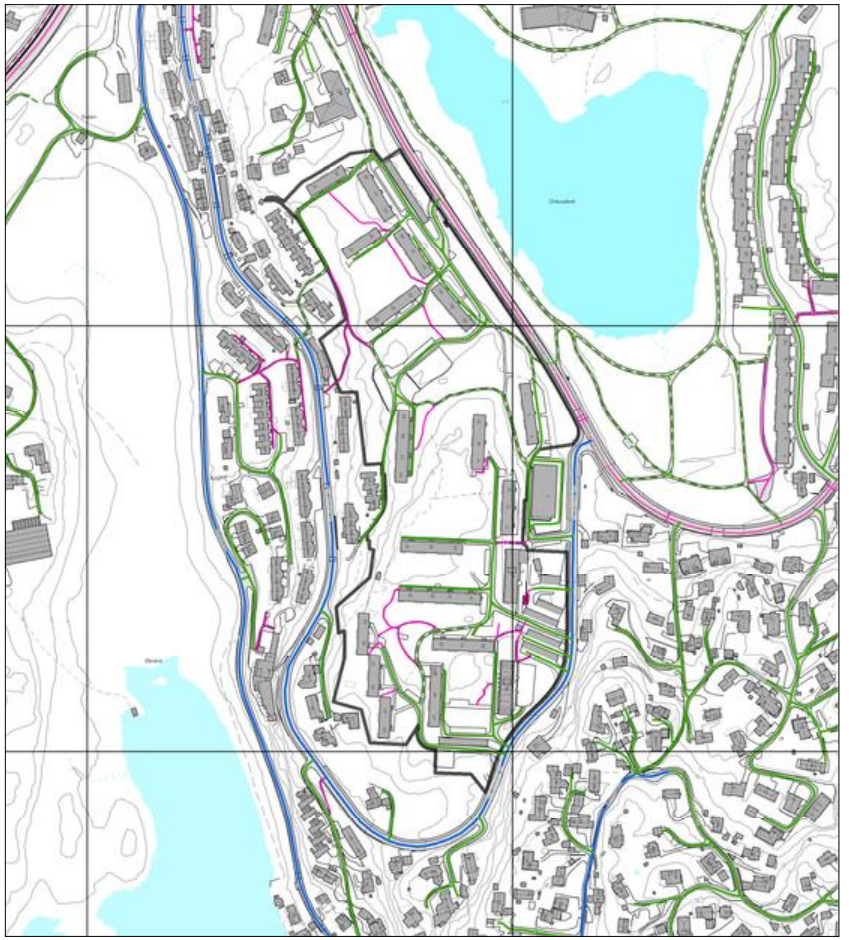
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:4000
Dato: 26.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/193/0/0
Adresse: Ture Nermans vei 41, 5143 FYLLINGSDALEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/193/0/0
Utlistet 26. juni 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, båndleggingar 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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258934385	Grunneiendom	0	Ja	94 347,7 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	99,2 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,4 %
63860000	3040 - Friområde	0,2 %
63860000	3031 - Turvei	0,1 %
63860000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (41,8 m²)
63860000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	< 0,1 % (35,6 m²)
63860000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,1 m²)
63860000	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse	< 0,1 % (7,3 m²)
63860000	1801 - Bolig, forretning	< 0,1 % (0,9 m²)
63860000	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11320009	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 36, BOLIGFELT V, BEBYGGELSESPLAN	3	-
11320300	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 222, TURE NERMANS VEI, BAKKANE	3	200310930
11320000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT V	3	-
11320012	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 884, 885, SÆLENVEIEN	3	201530064

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 26. juni 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

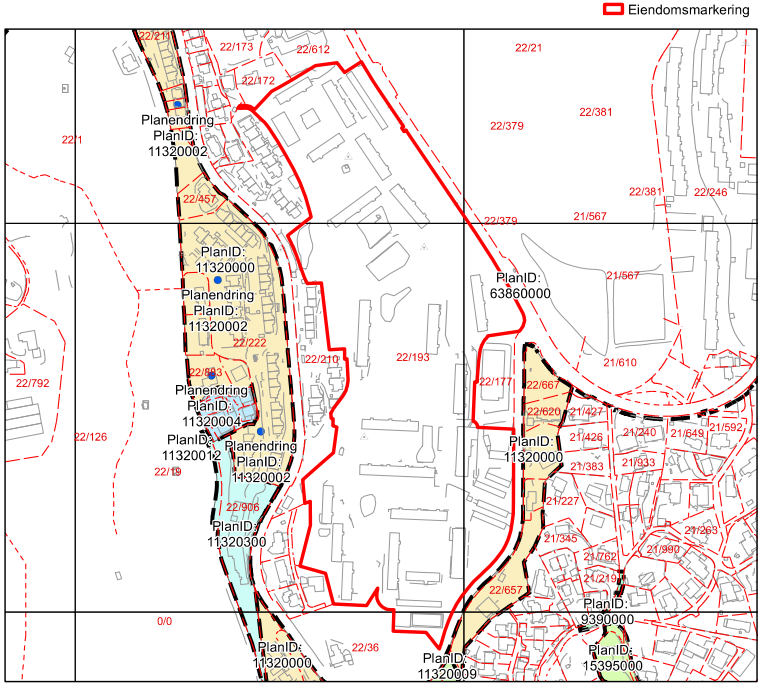
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/193/0/0
Dato: 26.06.2025 Adresse: Ture Nermans vei 41 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
63860000



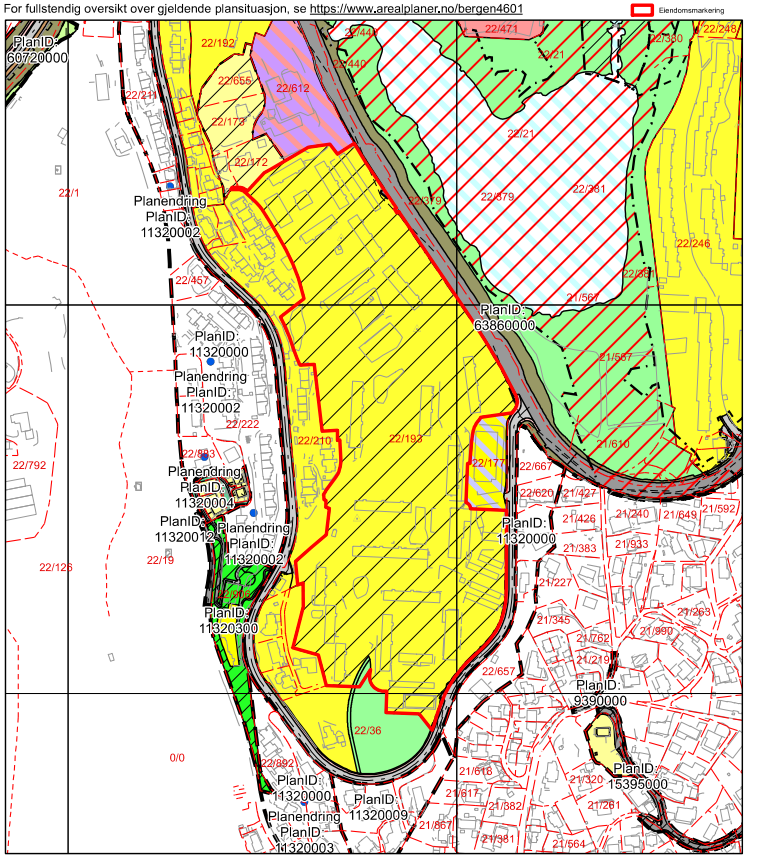
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/193/0/0
Dato: 26.06.2025 Adresse: Ture Nermans vei 41 m.fl.

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

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

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

- Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler
- 91 - Anlegg- og riggomr.

Begrensningsområde gammel lov

- 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Faresone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

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

Arealformål PBL §12-5

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

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

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

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3031 - Turvei

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

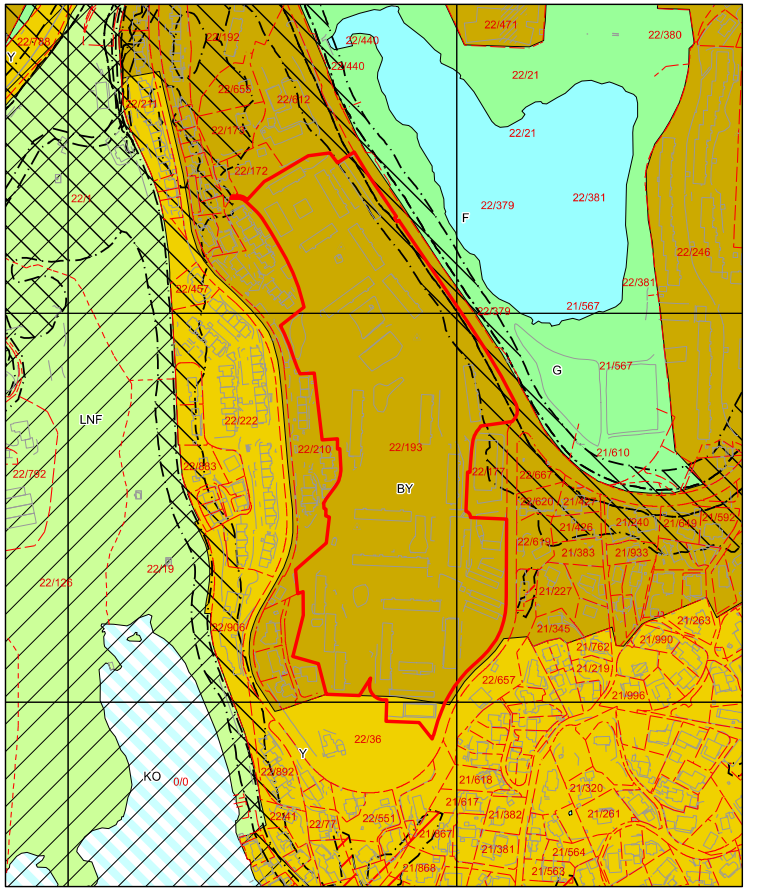
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4000
Dato: 26.06.2025

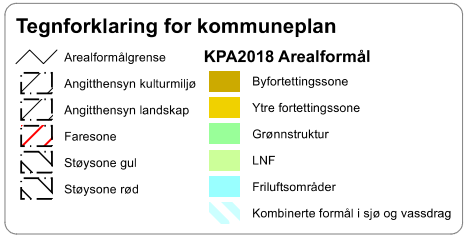
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/193/0/0
Adresse: Ture Nermans vei 41 m.fl.

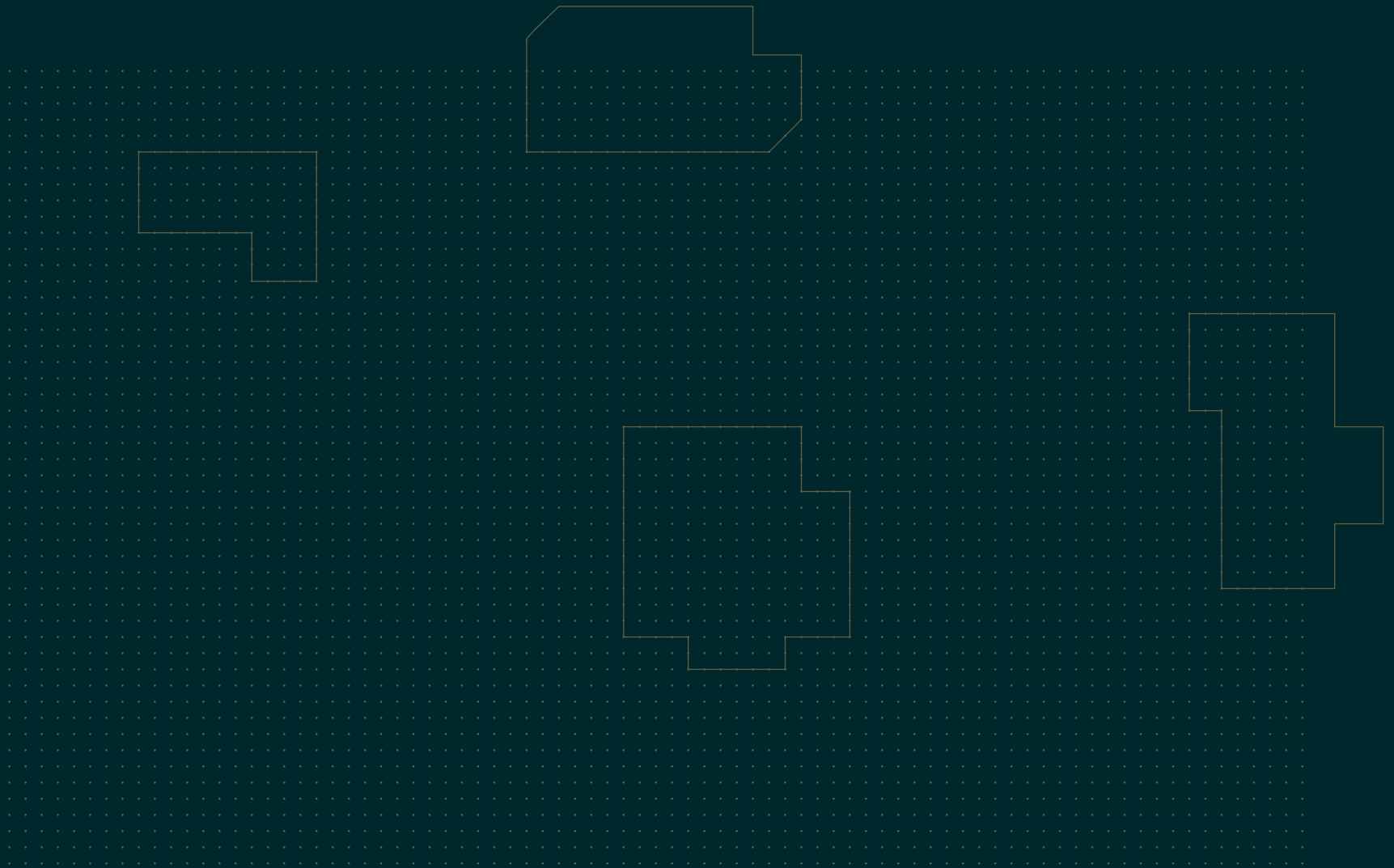
N

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

Eiendomsmarkering (1)




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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 32-0271/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ture Nermans vei 11 5143 FYLLINGSDALEN

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no