



aktiv.

Ture Nermans vei 45, 5143 FYLLINGSDALEN

Perfekt førstegangskjøp! Lekker leilighet pusset opp i 2021. Rør-i-rør + balansert vent. Solrik balkong. Ingen dok.avgift



Eiendomsmeglerfullmektig

Mathias Helland Bøstrand

Mobil 970 81 992

E-post mathias.helland.bostrand@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 256 763,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 548 153,-
Felleskostn.: Kr 4 576,-
Selger: Håkon Karlsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 43/43 kvm
Tomtstr.: 94349.3 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 193
Andelsnr.: 314
Oppdragsnr.: 1505260038

Velkommen til visning!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Mathias Helland Bøstrand har gleden av å presentere Ture Nermans vei 45! En nydelig leilighet pusset opp i 2018 og 21 med vestvendt og solfylt balkong. Den ligger i et svært attraktivt område i Fyllingsdalen med nærhet til kjøpesenter, søndagsåpen butikk, buss og bybane. Leiligheten er utstyrt med rør-i-rør system og balansert ventilasjon.

Verdt å nevne:

Varmtvann og sentralvarme inkl i felleskost.

Overflater nye i 2021

Kjøkken nytt fra 2021

Rør-i-rør system fra 2018

Bad pusset opp i 2018 (fagfolk)

Balansert ventilasjon fra 2018

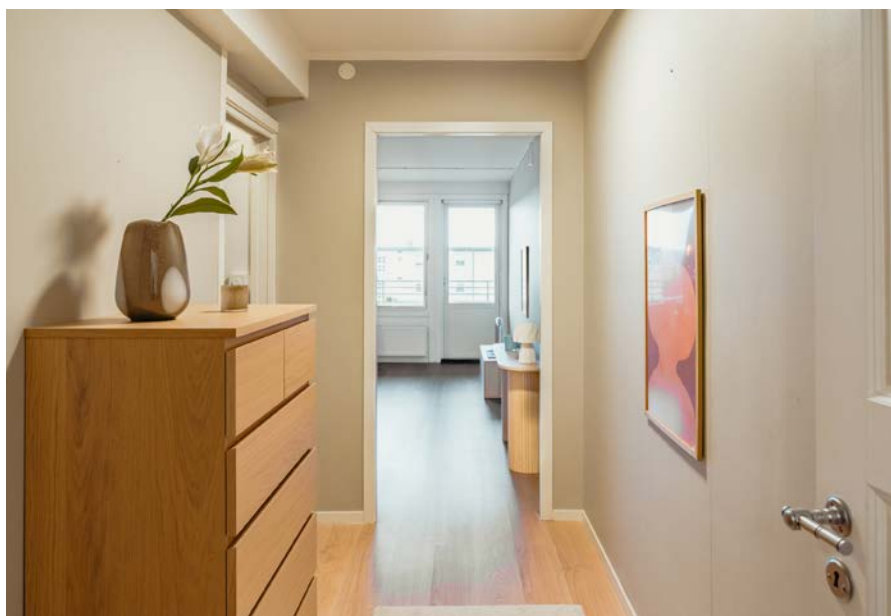
Balkong på 6,9m² med nydelige solforhold

Busstopp rett utenfor som tar deg til Bergen sentrum

Oasen kjøpesenter og bybanen like ved

Ingen dokumentavgift

Hjertelig velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	42
Nabolagsprofil	103
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 kvm

BRA totalt: 43 kvm

TBA: 6.9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 kvm Entré, bad, sovealkove, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6.9 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

94349.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Smiberget borettslag har festerett. Det familien Bolstad (m/ flere) som er grunneiere og årlig festeavgift betales av borettslaget via felleskostnadene. Kontakt megler for mer informasjon. Tomten er felles for borettslaget.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt område i Fyllingsdalen. Her får du en vestvendt og fri beliggenhet med adkomst via heis. Fra leiligheten er det gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Like ved er Bunnpris, som også er søndagsåpen. Det er gangavstand til Oasen handlesenter som tilbyr et godt og bredt servicetilbud. Her kan du blant annet finne flere dagligvarebutikker, bank, vinmonopol, spisesteder og treningssenter.

For korte og rolige turer er gangveien rundt Ortuvannet et populært sted å ferdes. Ved Ortuvannet er det svømmehall, fotballbane, lekeplass og park som er svært populær på sommertid. Dette finner du like ved innkjørselen til borettslaget. For litt mer

krevende terreng og lengre turer kan Løvestakken, Damsgårdsfjellet eller skogsturer i Kanadaskogen anbefales. Det er også et bredt tilbud av aktiviteter for store og små i denne bydelen. Ved Lynghaugtjørna finner du Lynghaugen skole med bla. utendørs basketballbane. Lynghaugparken ligger også like ved og med frisbeegolf i parken. Det er også gode aktivitetstilbud i Lynghaugparken med skatepark på ca. 800 m2. Midt i blinken for de som driver med skateboard, bmx, sparkesykkel, rulleskøyter og parkour. Det er også busslinje til Framohallen hvor du finner bla. fotballbaner, stor innendørshall og tennisbane.

Gode bussforbindelser til Bergen sentrum, Kokstad, Sandsli og Flesland. Ca. 10 minutters kjøretur til Bergen sentrum. Du finner busstopp rett nedenfor blokken og går hvert 10-minutt. Fyllingsdalen er under utvikling og er en meget spennende bydel i disse dager. Det er nylig kommet bybane til Oasen senter, samt gang- og sykkelstunnel til Minde. Her er alt tilrettelagt for å bo litt utenfor sentrum men fremdeles bo sentralt med lett og kort tilkomst til øvrige bydeler.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med blokkbebyggelse, småhus og eneboliger.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Bjerk Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kristoffer Bjerk Hansen:

Grunnmur: Grunnmur/såle/fundamenter av betong.

Fasader: Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater. Yttervegger er utført i betong konstruksjoner.

Vinduer: Isolerglass i pvc og trekarmer.

Etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende har mottatt tilstandsgrad 2:

- Vinduer grunnet alder.
- Ytterdør grunnet alder.
- Etasjeskille grunnet skjevhet.

Resten av bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Svar: Det var følgende feil:

- Hull i inntak til sikringsskap var ikke tette.
- Det var for mange ledere tilkoblet samme klemmer i sikringsskap.
- Komfyrvakt var feil montert.
- Ledere i koblingspunkt på kjøkkenbenk var ikke korrekt terminert.
- Nedsikring for stekeovn var ikke festet.
- Det var gammel dimmer på alkoven.
- Kabel til taklampe på kjøkken hengt ned.
- Sikring kunne slå ut ved samtidig bruk av vannkoker og oppvaskmaskin.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja. Gjort i 2025 av Haneseth Terne Elektro AS.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Dagens alkove er på tegning sovenisje, kott og garderobe i forhold til godkjente og byggemeldte tegninger. Sovenisjen på tegning har tilkomst fra stue.

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

Svar: Ja.

Gjort i 2019 av Anders O. Grevstad AS. Installasjon av balansert ventilasjon og nytt bad inkludert rør-i-rør-system.

Gjort i 2018 av Monsen Elektro AS. Elektroarbeid i forbindelse med nytt bad.

Gjort i 2021 av ufaglært. Nytt gulv og veggforny, samt montering av nytt kjøkken.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja. Gjelder frem til 31. desember 2026.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja. Av det jeg kjenner til har det vært gjort arbeid på eiendommen som jeg antar har vært gjort av faglærte:

- Tak/nedløp renovert i 2013.
- Uteområde modernisert i 1998/1999.
- Utvendig fasade modernisert i 1995.
- Vindu/dører modernisert i 1988.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

2.etg: 44 kvm BRA / 43 kvm BRA-i:

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

2. etg: Entré, bad, sovealkove, stue og kjøkken.

Balkongen er vestvendt og målt til 6,9 kvm.

I tillegg medfølger det en egen bod i kjeller.

Standard

Aktiv Eiendomsmegling v/ Mathias Helland Bøstrand har gleden av å presentere Ture Nermans vei 45!

En nydelig leilighet i et av Bergens mest spennende og raskt voksende boligområder. Leiligheten har nytt bad, rør-i-rør system og balansert ventilasjon fra 2018 og ligger i et veldrevet borettslag. Overflatene og kjøkkenet ble også pusset opp i 2021. Her får du nydelig utsikt, gode solforhold og nærhet til "alt".

Skal du inn til sentrum, så ligger busstoppet rett utenfor som tar deg til byen på ca. 15 minutt. Jobber du på Haukeland ligger også bybanen like ved som tar deg gjennom Løvstakken til Haukeland og videre til sentrum. Oasen kjøpesenter med over 70 butikker og virksomheter har man også en liten spasertur unna.

Entré |

Velkommen inn i en lys og trivelig entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det godt med plass til oppbevaring av sko og yttertøy, og en naturlig flyt videre inn i leiligheten. Entréen setter tonen for resten av boligen - luftig, innbydende og funksjonell.

Stue |

Leiligheten byr på en arealeffektiv og moderne stue som skaper en herlig romfølelse og legger perfekt til rette for sosiale sammenkomster. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en flott utsikt mot uteområdene og ned mot Sælen vannet.

Fra stuen er det direkte utgang til leilighetens ca. 6,9 kvm store vestvendt balkong, hvor

man kan nyte gode solforhold. Balkongen har god plass til komfortable utemøbler og er et naturlig samlingspunkt på fine sommerdager.

Kjøkken |

Kjøkkenet (IKEA) er nytt fra 2021 og fremstår lyst og tidløst, med slette fronter, laminat benkeplate og praktisk kitchenboard over deler av benkeplaten. Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Bad |

Badet er nytt fra 2018 og holder en gjennomgående høy standard. Det er helfliset og har elektriske varmekabler i gulvet som gir god komfort året rundt. Oppussingen er utført av fagfolk og er dokumentert. Badet er innredet med servant med møblement/speil, vegghengt toalett, dusjgarnityr og innfellbart dusjvegg. Praktisk plassert i gangen, like ved sovealkoven. I tillegg er det lagt nye vann- og avløpsrør i leiligheten, med eget rør-i-rør-system som gir ekstra sikkerhet.

Sovealkove |

Sovealkoven er på ca. 6,5 kvm og malt i delikate, tidsriktige farger som skaper en rolig og behagelig atmosfære. Rommet har plass til dobbeltseng, nattbord og annet ønskelig møblement. I 2018 ble det installert balansert ventilasjon i leiligheten, noe som sikrer et godt og sunt innneklima - her ligger forholdene godt til rette for en god natts søvn.

Oppgraderinger:

- Nytt gulv og veggfornyer i 2021.
- Nytt kjøkken i 2021.
- Installert balansert ventilasjon i 2018.
- Nytt bad i 2018.
- Nytt rør-i-rør system fra 2018.
- Renovert tak og nedløp i 2013.
- Oppgradering av uteområdene som lekeplass, trapper, gjerder og belegningsstein foran inngangspartiene i 1998/99.
- Maling av fasade, skifting av kledning, etterisolering, diverse reparasjoner og utvidelse av altaner i 1995.
- Renovert vinduer og dører i 1988.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv og internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering og garasje plass tildeles etter venteliste i borettslaget. Plassene er ikke knyttet til den enkelte boenhet. Styreleder opplyser at det per i dag er god kapasitet på parkeringsplasser, men det kan ikke garanteres plass rett utenfor egen inngang.

Det er ladepunkter for elbil i samtlige garasjer, samt 100 utendørs ladeplasser.

Leie av parkeringsplass koster kr 90 per måned, mens garasje plass koster kr 350 per måned.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8662309

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi**Oppvarming**

Leiligheten har vannbåren varme til radiatorovn i stue, varmekabler på bad og balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 290 000

Omkostninger kjøper

2 290 000 (Prisantydning)

256 763 (Andel av fellesgjeld)

2 546 763 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 548 153 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 557 053 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 559 853 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 579 495 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 317 981 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

TV/internett, brensel (varmtvann og radiator), renhold/boss, avdrag og renter på lån, festeavgift, kommunale avgifter, eiendomsskatt, driftskostnader og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 576

Andel Fellesgjeld

Kr 256 763

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.01.2026

Andel fellesformue

Kr 6 136

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Smiberget Borettslag

Organisasjonsnummer

948946645

Andelsnummer

314

Om borettslaget

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Trond Helle

Styrets e-post: styrekontor@smiberget.no

Borettslaget har felles vaskeri.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95227224178

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, rehab bad og ventilasjon

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,95%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 256 763

Total saldo lån: 239 716 420,00

Innfrielsesdato: 30.06.2050

Fellesgjeld pr. 23.01.2026: 256 763

Total fellesgjeld for Smiberget Borettslag pr. 23.01.2026: 239 716 420,00

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare finans AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Borettslagets regnskap er gjort opp med et resultat på kr 8 857 215 mot et budsjettert positivt resultat på kr 11 367 450,-.

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.

Styreleder opplyser om at det blir tatt opp et rammelån på 2 millioner til fornying av heisene i høyblokkene. I følge styret er felleskostnadene allerede økt som følger av dette, men borettslaget må ta en endelig beslutning når kostnaden på prosjektet er klart. I utgangspunktet hadde prosjektet en estimert kostnad på 2 millioner, som i snitt utgjør ca. 3.500kr i fellesgjeld per andel (regnet uavhengig av størrelse), men styret opplyser at de også kommer til å bruke sparepenger på prosjektet, så låneopptaket er derfor ikke bestemt.

Endelig vurdering av kostnader gjøres etter at prosjektet er estimert ferdigstilt i 2026.

Forretningsfører har utarbeidet en vedlikeholdsplan for borettslagets bygningsmasse i 2023. Styreleder opplyser om at det per dags dato ikke er planlagt flere konkrete vedlikeholdsprosjekter, men at dette kan komme på sikt.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier tar hensyn til andre beboere i borettslaget ved å følge vanlige regler for skikk og bruk.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har vaskebyrå til vask av fellesområder. Ingen dugnadsplikt.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 193 i Bergen kommune. Andelsnr. 314 i Smiberget
Borettslag med orgnr. 948946645

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/22/193:

13.09.1965 - Dokumentnr: 6757 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 21.809

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

13.09.1965 - Dokumentnr: 6757 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 21.809

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

24.01.1969 - Dokumentnr: 300657 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1969 - Dokumentnr: 305355 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM VARMESENTRAL PÅ BNR. 193.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1991 - Dokumentnr: 10433 - Urådighet
Hefter i ideell 1/36 av matrikkelenhet tilhørende:
Bolstad Carl-Andre
Hefter i ideell 1/12 av matrikkelenhet tilhørende:
Bolstad Eivind
Hefter i ideell 1/6 av matrikkelenhet tilhørende:
Bolstad Helga
Hefter i ideell 1/18 av matrikkelenhet tilhørende:
Bolstad Irene
Hefter i ideell 2/6 av matrikkelenhet tilhørende:
Bolstad Ivar
Hefter i ideell 1/36 av matrikkelenhet tilhørende:
Bolstad Silje Løvstakken
Hefter i ideell 1/18 av matrikkelenhet tilhørende:
Bolstad Vidar
Hefter i ideell 1/12 av matrikkelenhet tilhørende:
Sangolt Torunn Bolstad
BEGRENSING I RÅDERETT
ERKL. FRA EIERNE OM AT INGEN SKAL HA RETT TIL Å PANTSETTE
SINE DELER AV EIENDOMMEN. GJELDER GRUNNEN.
B 1028
Rettet ved å hefte i ideelle andeler. Rettet etter tingl. § 18. 27.04.2016 AKB
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1965 - Dokumentnr: 5790 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:5

27.10.1966 - Dokumentnr: 307399 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
ET GRUNNSTYKKE FRADELT FRA BNR. 36.

27.05.1994 - Dokumentnr: 13281 - Målebrev
Grensejustering over Gnr 22 Bnr 783 hvoretter 15 m2 ble
fradelt denne eiendom.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1480358 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:22 Bnr:193

23.01.1969 - Dokumentnr: 300627 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:210

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest vedrørende utvidelse av balkong datert 06.05.1999.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: 63860000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 02.11.2023

Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål: Boligbeb. - blokkbebyggelse, annen veggrunn, grøntareal, friområde, turvei, kjøreveg, samf.anl. og teknisk infrastr., gate med fortau.

Hensynssoner (reguleringsplan på grunnen):

PlanID: 63860000

Sonetype: Bevaring kulturmiljø

Dekningsgrad: 99,5 %

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 66360000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 177, TURE NERMANS VEI/SMIA

Dekningsgrad: 6,3 %

Status: Planlegging igangsatt

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til sentrumsformål.

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 5,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 1,7 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 11320009

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 36, BOLIGFELT V, BEBYGGELSESPLAN

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 11320300

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 222, TURE NERMANS VEI, BAKKANE

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 11320000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT V

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 11320012

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 884, 885, SÆLENVEIEN

Status: Endelig vedtatt arealplan

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/forslagsstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris på 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Betalingsutsettelse
12 000 Grunnpakke
22 900 Markedspakke
9 000 Oppgjørshonorar
12 900 Tilretteleggingsgebyr

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Mathias Helland Bøstrand

Eiendomsmeglerfullmektig
mathias.helland.bostrand@aktiv.no
Tlf: 970 81 992

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

11.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Ture Nermans vei 45, 5143
FYLLINGSDALEN



BERGEN kommune



gnr. 22, bnr. 193



Andelsnummer 314

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 04.09.2025

Oppdragsnr.: 20334-2207

Referansenummer: GT2439

Foretak: Bjerk Takst AS

Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk
Hansen



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.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622



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 fuktøk.

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 • tilleggssbygg 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 eksemplarframstilling 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.

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.



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.



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.



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.



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.



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

Takstobjektet:

Ettroms andelsleilighet i 2.etg.
Vestvendt altan på 6,9 m² med utgang fra stue.
Tilhørende bod på 1,2 m² i u.etg.

mrk:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1963 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur:
Grunnmur/såle/fundamenter av betong.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Fasader:
Yttervegger er utført i trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
Yttervegger er utført i betong konstruksjoner.

Tak:
Flat takkonstruksjon, tekket med takbelegg.

Vinduer:
Isolerglass i pvc og trekarmer.

Dører:
Ytterdør: Finert dørblad med kikkehull, 37db lydkvalitet og B-30 brannkvalitet.
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Altan:
Vestvendt altan på 6,9 m² med utgang fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og i himling.
- Alkove: Laminat på gulv, malt platekledning/betong, malt strie og malte bord på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i betong.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.
- Skyvedør til alkove.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Areal: 1,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, veggghengt toalett, dusjgarnityr og innfellbart dusjvegg.
Avtreksventil i himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 5,1 m².
Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, kompositt vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator via ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekraner i fordelerskap på bad.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvann:

Felles varmtvann.

Vannbåren varme:

Vannbåren varme til radiatorovn i stue.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i entré.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.



Beskrivelse av eiendommen

Kurser:

32 ampere: 1 stk.
20 ampere: 1 stk.
15 ampere: 2 stk.
10 ampere: 2 stk.

El. oppvarming:

- Opplyst gulvvarme på bad.

Brann tekniske forhold:

Bygget har brannslukningsapparat
og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

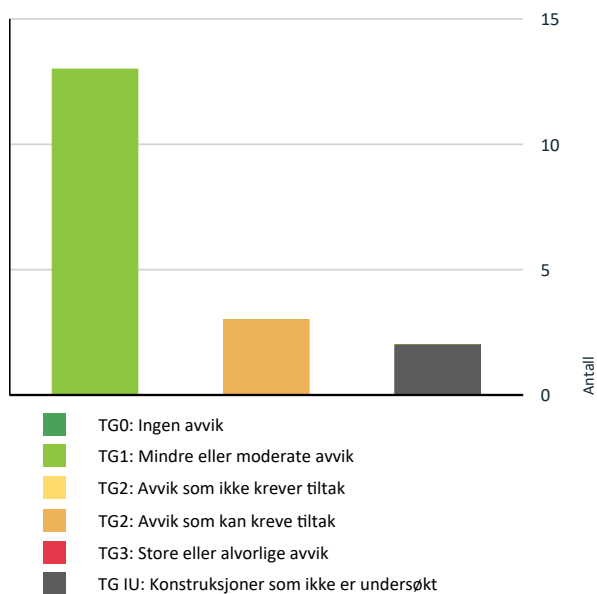
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Dagens alkove er på tegning sovenisje, kott og garderobe.
- Sovenisjen på tegning har tilkomst fra stue.

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2.etg. > Bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1963

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering innvendige overflater:	Nytt gulv og veggfornyer.
2021	Modernisering kjøkken:	Nytt kjøkken.
2019	Modernisering ventilasjon:	Balansert ventilasjon.
2019	Modernisering bad/våtrom:	Nytt bad.
2019	Modernisering rør:	Rør-i-rør-system fra 2019.
2013	Modernisering tak eller takrenner/nedløp:	Tak/nedløp renover.
1995	Modernisering utvendig fasade:	Maling av blokkene, skifting av kledning, etterisolering, diverse reparasjoner og utvidelse av altaner.
1998	Modernisering tomt/uteområde:	1998/1999: Oppgradering av uteområdene, som lekeplasser, trapper, gjerder og belegningsstein foran inngangspartiene.
1988	Modernisering vinduer/dører:	Brl renover vinduer og dører.
Overnevnte forhold er opplyst om av selger.		

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i pvc og trekarmen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Vinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Dører

Ytterdør: Finert dørblad med kikkehull, 37db lyd kvalitet og B-30 brannkvalitet.
Altandør: Hvitt dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Tredører med glassfelt har en forventet brukstid på 20-40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører. Om avvik skal lukkes må dørene byttes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 6,9 m² med utgang fra stue. Altanen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av betong og stålprofiler. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,1 meter.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Rom:

- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt platekledning i himling.
- Gang: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og i himling.
- Alkove: Laminat på gulv, malt platekledning/betong, malt strie og malte bord på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.

mrk:

Normal bruksslitasje på overflater. Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk. Rom som ikke er for varig opphold er ikke beskrevet.

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. Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

mrk:

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i henhold til byggeår/alder. Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte steder. Større avvik kan ikke utelukkes. Etasjeskiller er ikke fullstendig kontrollert, da mesteparten av konstruksjonen er skjult og krever destruktive inngrep for en grundig vurdering. Skjulte skader som råte, svekkelser og underdimensjonering kan være usynlige ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, og det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1 TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dørblad.
- Skyvedør til alkove.

VÅTROM

2.ETG. > BAD.

Generell

Areal: 1,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, vegghengt toalett, dusjgarnityr og innfellbart dusjvegg.
Avtreksventil i himling.
Sluk av plast.

2.ETG. > BAD.

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.

2.ETG. > BAD.

1 TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

2.ETG. > BAD.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.



Bilde viser sluk

2.ETG. > BAD.

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil,
vegghengt toalett, dusjgarnityr og
innfellbart dusjvegg.

2.ETG. > BAD.

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon, ventil i himling.

2.ETG. > BAD.

1 TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.

- Våtsoner mot kasse og kjøkkeninnredning. Ikke mulig å
komme til med vegg skanner for å kontrollere
bakomliggende konstruksjon.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble
ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

KJØKKEN

2.ETG. > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Areal: 5,1 m².

Laminat på gulv,
malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, kompositt vaskekum,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Kitchen boards over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir
ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator
på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men
det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

2.ETG. > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator via ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekraner i fordelerskap på bad.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TG 1J Varmtvannstank

Felles varmtvann.
- Ikke besiktiget/vurdert.

1 TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiatorovn i stue.
- Bare synlig del som er vurdert.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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 entré.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.
Kurser:
32 ampere: 1 stk.
20 ampere: 1 stk.
15 ampere: 2 stk.
10 ampere: 2 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme på bad.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Arbeider i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken, og noen utbedringer utført i 2025.
- Samsvarserklæringer er framvist for arbeider rundt bad og utbedringer i 2025.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja, når oppvaskmaskin og vannkoker er på samtidig kan sikringen løses ut.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

- Ved befaring var det pågående el.kontroll, denne er ikke framvist undertegnede. Det er framvist samsvarserklæring for utbedringer av elektriker etter befaring.

Branntekniske forhold

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.

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent.

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

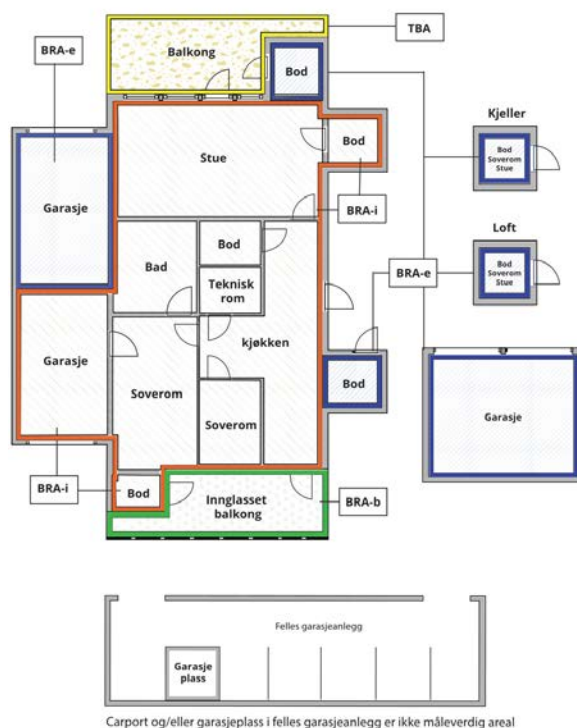
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U.etg.		1		1	
2.etg.	43			43	7
SUM	43	1			7
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.		Bod.	
2.etg.	Entré, gang, alkove, stue, kjøkken, bad.		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Entre: 1,7 m².
- Gang: 6,6 m².
- Alkove: 6,5 m².
- Stue: 20,2 m².
- Kjøkken: 5,1 m².
- Bad: 1,8 m².

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Tilhørende:

- Bod u.etg: 1,2 m².

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: - Dagens alkove er på tegning sovenisje, kott og garderobe. Sovenisjen på tegning har tilkomst fra stue.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".

Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Alkover skal ikke ha dør.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør
	Håkon Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	193		0	94349.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Ture Nermans vei 45

Hjemmelshaver

Bolstad Carl-Andre, Bolstad Eivind, Bolstad Helga,
Bolstad Irene, Bolstad Ivar, Skarveland Reidun
Elisabeth, Bolstad Silje Løvstakken, Engelsen
Solveig, Sangolt Torunn Bolstad, Bolstad Vidar,
Smiberget Borettslag

Kommentar

Festekontrakt er ikke gjennomgått.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Smiberget Borettslag	948946645		Bergen og Omegn Boligbyggelag tlf. 55 54 74 00 www.bob.no	Håkon Karlsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
314	260 860

Kommentar

- Andel fellesgjeld opplyst av BOB (forretningsfører) pr. tlf 04.09.2025.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fyllingsdalen.
Fra boligen er det utsikt mot over omkringliggende områder.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse, rekkehus og eneboliger.

Kort vei til Oasen Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud.
Fine turmuligheter med bla Løvsstakken, Kanadaskogen
og flere parkområder i bydelen.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Framohallen, 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,
Lynghaug Skole, Ortun Skole og Fyllingsdalen Videregående Skole.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum og øvrige bydeler.

Informasjon om Fyllingsdalen:
Fyllingsdalen er en bydel i Bergen. Den har 30204 innbyggere 1. januar 2021.
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 oppradd 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 borettslag direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).
Planid: 65270000.
Saksnr: 201418880.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealplan.
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (63860000).
Planid: 63860000.
Saksnr: 2012/6435, 2022/20442.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER
Type plan: Områderegulering.
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan.
Vedtak i kraft: 02.11.2023.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon:
Grunnkrets: Smiberget.
Valgkrets: Ortun.
Kirkesogn: Sælen.

Om tomten

Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse er opparbeidet med
div. interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke relevant for borettslagsleiligheter.



Parkering

Det mulighet for å leie garasje eller parkeringsplass med eller uten elbillader. Venteliste.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	03.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	Opprinnelig rapport
2	05.09.2025	Revidert etter korrektur
3	04.02.2026	Revidert etter utbedringer

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 prisintervaller. 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 byggesaker
- 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 dampsperrer 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 branntekniske 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 funksjonssprøving 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.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktdiagnostikere eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode 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 slitasjegrade: 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 omsluttete 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

Forutsetninger

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."
•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](#)

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

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

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

mrk. fellesdeler:

Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert undertegnede. Skjema bør 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.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Håkon Karlsen

Boligen

Ture Nermans vei 45
5143 FYLLINGSDALEN

4601-22/193/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Det var følgende feil:

- Hull i inntak til sikringsskap var ikke tette
- Det var for mange ledere tilkoblet samme klemmer i sikringsskap
- Komfyrvakt var feil montert
- Ledere i koblingspunkt på kjøkkenbenk var ikke korrekt terminert
- Nedsikring for stekeovn var ikke festet
- Det var gammel dimmer på alkoven
- Kabel til taklampe på kjøkken hengte ned
- Sikring kunne slå ut ved samtidig bruk av vannkoker og oppvaskmaskin

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Haneseth Terne Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedringer ble foretatt etter en el-kontroll der avvikene ble oppdaget.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Dagens alkove er på tegning sovenisje, kott og garderobe i forhold til godkjente og byggemeldte tegninger. Sovenisjen på tegning har tilkomst fra stue.



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Jeg har tilstandsrapport fra 2025.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Anders O. Grevstad AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av balansert ventilasjon og nytt bad inkludert rør-i-rør-system.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Monsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektroarbeid i forbindelse med nytt bad

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv og veggfornyer og montering av nytt kjøkken

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Av det jeg kjenner til har det vært gjort arbeid på eiendommen som jeg antar har vært gjort av faglærte:

- Tak/nedløp renoverert 2013
 - Uteområde modernisert i 1998/1999
 - Utvendig fasade modernisert i 1995
 - Vindu/dører modernisert i 1988
-



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligselskapets navn	233	SMIBERGET BORETTSLAG (0233)
Budsjett år	2025	

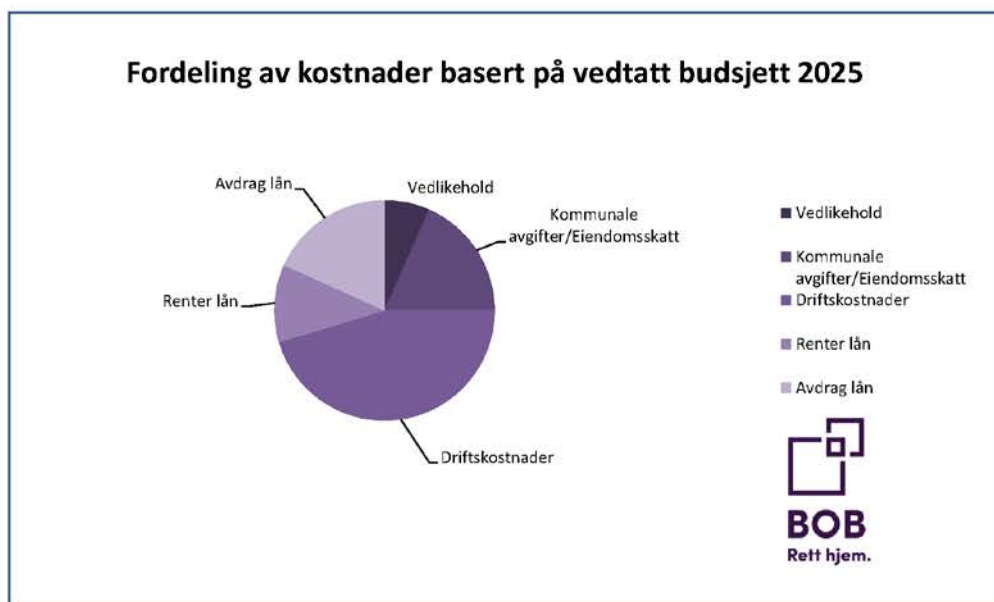
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	2 790 000	6 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	7 650 000	16 %
Driftskostnader	19 001 500	40 %
Renter lån	4 786 000	10 %
Avdrag lån	7 625 500	16 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	5 584 500	12 %
Sum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

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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

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 Stølås
Vedtak: *Knut Stølås 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:		<u>Forslag</u>	<u>Vedtak:</u>
Styreleder:	Trond Helle	Ikke på valg	Se under <i>Valgt enstemmig</i> <i>Valgt enstemmig</i>
Styremedlem:	Knut Stølås	Ikke på valg	
Styremedlem:	Gertie Hegdal	Gjenvalg for 2 år	
Styremedlem:	Arve Carlsen	Gjenvalg for 2 år	
Styremedlem:	Sverre Strømmen	Gjenvalg for 2 år	

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

Avstemming:	Gertie Hegdal	26 stemmer
	Marianne Tiede	19 stemmer
	Blanke stemmer	1 stk

Vedtak: Gertie Hegdal gjenvalgt for to år

1. varamedlem:	Frode Andersen	Gjenvalg for 1 år	<i>Valgt enstemmig</i>
2. varamedlem:	Bente-Kari Soltvedt	Gjenvalg for 1 år	<i>Valgt enstemmig</i>

b) Delegater til BOBs generalforsamling 2025:

Forslag:	Det valgte styret med vararepresentanter	<i>Valgt enstemmig</i>
----------	--	------------------------

c) Representant til Fyrsentralen SOL 2025/26:

Forslag:	Arve Carlsen	Gjenvalg for 1 år	<i>Valgt enstemmig</i>
----------	--------------	-------------------	------------------------

Forslag fra styret:

d) Valgkomité for perioden 2025/26:

Svein-Åge Moldestad, TN 11	(gjenvalg)	<u><i>Vedtak:</i></u> <i>Valgt enstemmig</i>
Hilde Rørnes, TS 49	(gjenvalg)	<i>Valgt enstemmig</i>
Jorunn Smørdal, TS 25	(gjenvalg)	<i>Valgt enstemmig</i>

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.45

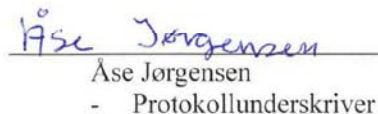
Bergen 09.04.2025



Sverre Strømmen
- Møteleder



Knut Stølås
- Referent



Åse Jørgensen
- Protokollunderskriver



Roy Kristiansen
- Protokollunderskriver

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 (boret) 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:

<i>Verv:</i>	<i>Navn:</i>	<i>Adresse:</i>	<i>Valgperiode:</i>
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

<u>Valgkomité:</u>	<i>Navn:</i>	<i>Adresse:</i>
	Svein-Åge Moldestad	TNv. 11
	Jorunn Smørdal	TSv. 25
	Hilde Rørnes	TSv. 49

Blokktiltitsvalgte i 2023

Kontaktpersoner:	Navn:	Adresse:
Blokk: A 1	Frode Andersen	TSv. 5
Blokk: A 2	Kate Jensen	TSv. 7
Blokk: A 3	Ikke tiltitsvalgt	
Blokk: A 4	Anne Beth Hylland	TSv. 17
Blokk: A 5	Ikke tiltitsvalgt	
Blokk: A 6	Ioana Zidaru	TSv. 25
Blokk: B 1	Lasse A. Gundersen	TSv. 37
Blokk: B 2	Ikke tiltitsvalgt	
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 tiltitsvalgt	
Blokk: C 2	Ikke tiltitsvalgt	
Blokk: C 3	Nina Juliussen	TNv. 23
Blokk: C 4	Ikke tiltitsvalgt	
Blokk: C 5	Kari Nesje Nedrebø	TNv. 39
Blokk: C 6	Ikke tiltitsvalgt	
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 tiltitsvalgt. Tiltitsvalgt er ment å være bindeledd mellom beboere og styret. Styret håper derfor at de blokkene som i dag ikke har tiltitsvalgt, avholder husmøte og velger tiltitsvalgt.

b) Møtevirksomhet

I 2024 har det vært avholdt 18 styremøter og 206 saker med tilhørende undersøker 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 tiltitsvalgte

- 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 og 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 Cyttox 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/ bære). 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 rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

Brenselregnskap:

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 avvirket 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 Haldal
- Vaktmesterassistent:	Christer Tveitsme

Det er ikke rapportert om skader eller ulykker i 2024.

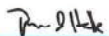
8. Likestilling

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

9. Forurensning av det ytre miljø

Styret kjenner ikke til at borettslaget forurensrer 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)

Trond Helle
Styreleder



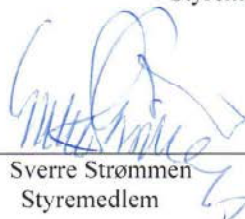
Knut Stølås
Nestleder


Gertie Hegdal (Mar 12, 2025 08:15 GMT+1)

Gertie Hegdal
Styremedlem



Arve Carlsen
Styremedlem



Sverre Strømmen
Styremedlem



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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



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 rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 15:18:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZVVG5-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

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 konsulentonorarer		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

Resultatrapport 2024 for Smiberget Borettslag

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

Balanserapport 2024 for Smiberget Borettslag

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

Arne Carlsen
Styremedlem

Gertie Hegdal
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Smiberget Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	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:
Lønnsgodtgjørelse til styret:

6,15
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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

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 personalkostnader	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 Øreavrundning	-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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	67 649	36 451	0	0
6502	Brannvernustyr	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	Porttelefon	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-vernustyr	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

Dokumentet er elektronisk signert

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

12-233 - Årsreg...

Name
Hegdal, Gertie

Date
2025-03-10

Identification
 **Hegdal, Gertie**

Name
Stølås, Knut

Date
2025-03-10

Identification
 **Stølås, Knut**

Name
Helle, Trond

Date
2025-03-10

Identification
 **Helle, Trond**

Name
Carlsen, Arve

Date
2025-03-10

Identification
 **Carlsen, Arve**

Name
Strømmen, Sverre Waldemar

Date
2025-03-11

Identification
 **Strømmen, Sverre
Waldemar**



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 Bygginstallasjon 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 forretningsfører Bob Boligbyggelag, samt aktuelle levrander og samarbeidspartnere.

Varmemester Tom Reigstad har deltatt på alle møter.

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

3. Betjening av fyrsentralen.

Sameiet Fyrsentralen SOL har hatt ansatt Tom Reigstad i deltidstilling, 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 varmemesterstillingen.

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 styreverter 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 brensel 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 som i Bergen kommune.

Fjernvarme fra BKK Varmer 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 Varmer AS (Eviny Termo AS) startet i 2021 bygging av fjernvarmerør fra Bybanens utløp i Fyllingsdalen og frem til Fyrsentralen SOL sitt fyrhus - og til BKK Varmer 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 Varmer 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 fjernvarmeforbruk 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. Underfyrrsentraller, interne stigeledninger og radiatorer.

Tilstand og drift på underfyrrsentraller, 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 underfyrrsentraller.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

© 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	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	



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 rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 85.166.xxx.xxx

2025-02-27 07:59:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CKQW-W4XKL-7X85E-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

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

Resultatrapport 2024 for Sameiet Fyrsentralen Sol

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

Balanserapport 2024 for Sameiet Fyrsentralen Sol

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

Balanserapport 2024 for Sameiet Fyrsentralen Sol

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

Sameiet Fyrsentralen Sol org.nr. 915627145

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

Sameiet Fyrsentralen Sol org.nr. 915627145

Dokumentet er elektronisk signert

12-200 - Årsreg...

Name
Carlsen, Arve

Date
2025-02-26

Identification

 Carlsen, Arve

Name
Steffensen, Raymond

Date
2025-02-26

Identification

 Steffensen, Raymond

Name
Knudsen, Gitte

Date
2025-02-27

Identification

 Knudsen, Gitte

Name
Strømmen, Sverre Waldemar

Date
2025-02-26

Identification

 Strømmen, Sverre
Waldemar



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

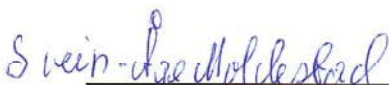
b) Delegater til BOB sin generalforsamling:

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

Nabolagsprofil

Ture Nermans vei 45 - Nabolaget Ortugrenden/Smiberget sør - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Smiberget Linje 5, 48	4 min 0.3 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	16 min 1.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 8.2 km
Bergen Flesland	14 min

Skoler

Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	15 min 1 km
Ortun skole (8-10 kl.) 412 elever, 33 klasser	12 min 1.1 km
Sælen Oppvekststun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	12 min 1.1 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	13 min 7.8 km

Ladepunkt for el-bil

St1 Lading Varden	18 min
Varden skole	23 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

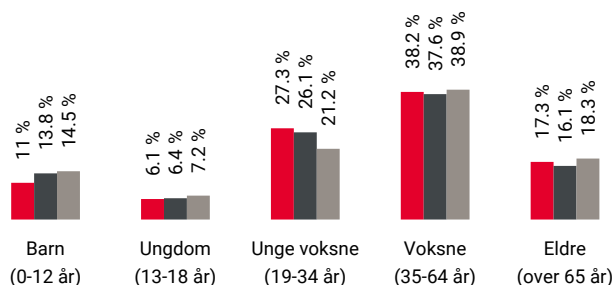
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ortugrenden/Smiberget sør	864	475
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Straumsgrend barnehage (1-5 år) 46 barn	11 min 0.7 km
Sælen Oppvekststun Avd barnehage (0-5 ... 81 barn	12 min 1.1 km
Lyshovden Oppvekststun barnehage (1-5 ... 87 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Bunnpris Smiberget Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Kiwi Oasen	17 min



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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



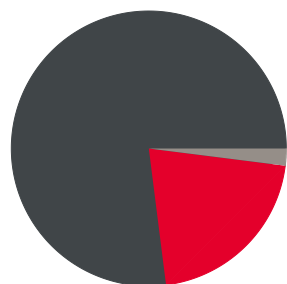
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Ortunparken	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Ortun park	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🚴 MOVA Ortuflaten	12 min	🚶
🚴 Bergen Racketsenter	18 min	🚶

Boligmasse



21% enebolig
77% blokk
2% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Oasen

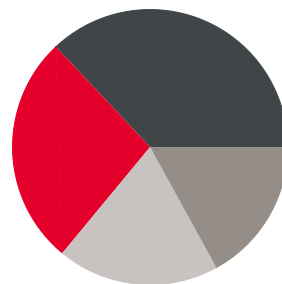
19 min 🚶



Apotek 1 Knudsenkvartalet

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



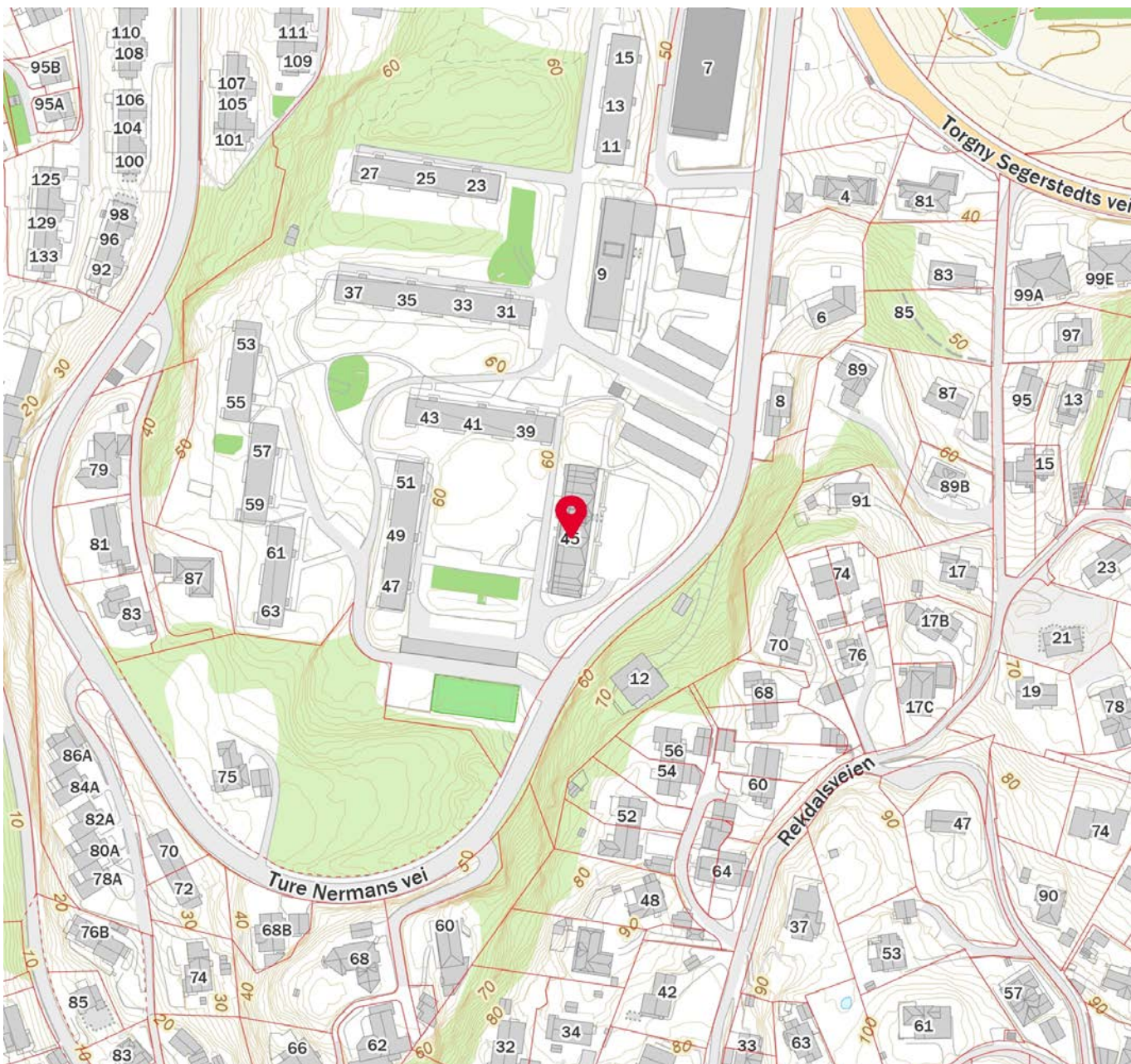
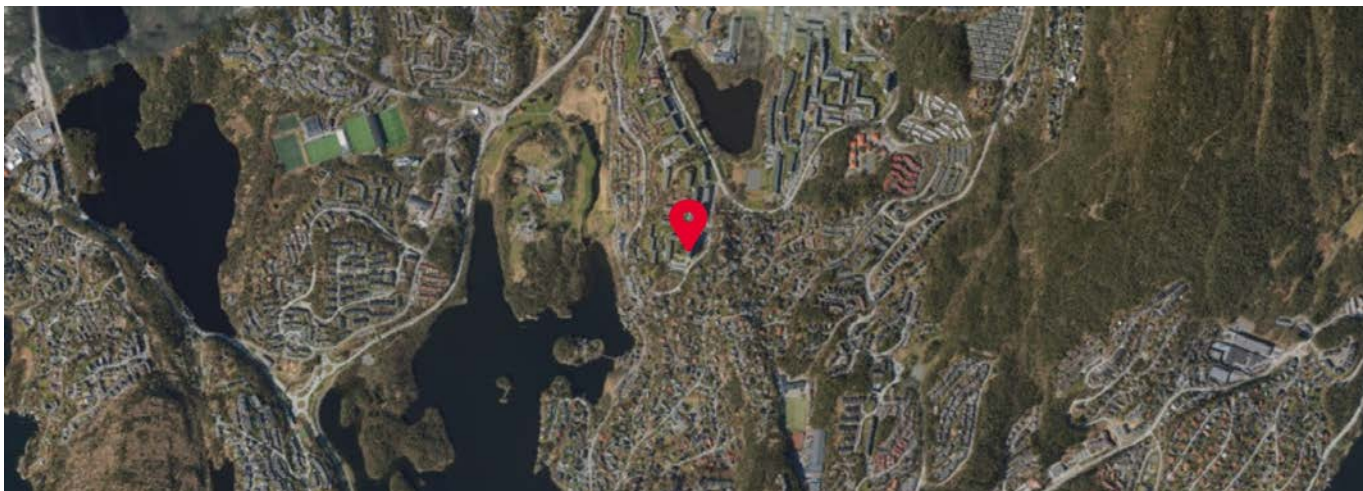
0%

53%

Ortugrenden/Smiberget sør
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





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 eieendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ture Nermans vei 45
5143 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mathias Helland Bøstrand

Telefon: 970 81 992
E-post: mathias.helland.bostrand@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre