

The image shows a bright, modern apartment interior. In the foreground, there is a round dining table covered with a white tablecloth, surrounded by four wooden chairs with woven seats. On the table, there is a white vase and a glass. To the left, a balcony is visible through large glass doors and windows. The balcony has a wooden bench with a white blanket and a potted plant. The view from the balcony shows a scenic landscape with a body of water, mountains, and a town in the distance. The sky is blue with some clouds. The overall atmosphere is bright and airy.

aktiv.

Skytterveien 31, 5038 BERGEN

**Lys & praktisk leil. m/innglasset
balkong, sjøutsikt & gode
solforhold. Bad 2019, varmtvann
inkl. Gangavstand til NHH!**



Eiendomsmeglerfullmektig | Jr. Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 390 496,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 3 181 736,-
Felleskostn.: Kr 5 493,-
Selger: Elin Johannessen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 55/57 kvm
Tomtstr.: 37780 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 1328
Andelsnr.: 101
Oppdragsnr.: 1505240377

Et godt sted å bo!

Aktiv eiendomsmegling v/Sigbjørn Helland og Ola Øverland har den store gleden av å presentere Skytterveien 31.

En flott 2-roms leilighet i 6.etasje med en nydelig beliggenhet i Ytre-Sandviken. Kort avstand til NHH, buss, skoler, butikk og idrettsanlegg. Boligen er omringet av flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Koselig stue med utgang til innglasset balkong. Praktisk kjøkkenløsning m/god spiseplass.

Kort fortalt:

Kjøkken montert i 2024

Praktisk planløsning

Bad oppgradert i 2019, samt balansert ventilasjonsanlegg

Varme via radiator, varmtvann og tv/bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene

Ca. 300 meter til nærmeste busstopp

Leiligheten inneholder:

Gang, bad, soverom, bod, stue og kjøkken.

Hjertelig velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	37
Energiattest	42
Nabolagsprofil	123
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Ekstern bod(0,5m²), ekstern bod(1,4m²).

6. etasje

BRA-i: 55 m² Gang(4,5m²), mellomgang(0,7m²), bad(2,2m²), soverom(9,4m²), stue(18,6m²), kjøkken(10,2m²), kontor/bod(5,8m²).

TBA fordelt på etasje

6. etasje

7 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

37780 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt med plener, beplantning, lekeplasser og asfalterte veier og parkeringsplasser.

Deler av tomten er festet.

Beliggenhet

Skytterveien 31 ligger flott til i et etablert borettslag i Ytre Sandviken med kort avstand til NHH, buss, skoler, butikk og idrettsanlegg. Fra leiligheten kan du spasere ned til busstopp i Øyjordsveien, og ta bussen hele veien til Nesttun - gjennom Bergen sentrum. Ellers kan du spasere ned til NHH på få minutter hvor det er hyppige

avganger til både Åsane og Bergen sentrum.

På under 10 minutter kan du kjøre til Bergen sentrum og Åsane, hvor du finner et rikt servicetilbud med flere butikker, bowling, kino, restauranter, apotek og vinmonopol for å nevne noe.

Leiligheten er omringet av flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Det er en flott tursti i bakkant av borettslaget hvor man kommer opp til en rekke turmuligheter på Sandviksfjellet. Ellers kan man fortsette opp Øyjordsveien og følge grusstien videre. Her kommer du til uendelige turmuligheter på blant annet Eidsvågsfjellet og Sandviksfjellet. Ønsker du å gå en roligere tur, kan det trekkes frem Furekammen og ned til Hellen festning. Det er med andre ord et rikt turtilbud i forskjellige vanskelighetsgrader, rett utenfor ytterdøren.

Stemmemyren ligger i starten av Øyjordsveien. Her er det både treningsmuligheter i form av trening på idrettsbane, eller organiserte treningstimer i Stemmemyren Idrettshall. Trives du best på treningssenter er nr1 fitness Ytre Sandviken og SATS Sandviken de nærmeste alternativene, samt studenttreningssenteret Sammen ved NHH.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Av skoler og barnehager i nærområdet finner du:

Kidsa Sølvberget

Øyjorden barnehage

Hellen skole

Eidsvåg skole

Rothaugen ungdomsskole

Norges Handelshøyskole (NHH)

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmuren er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon teknet med asfaltbelegg eller tilsvarende, taket er ikke besikket på befaringsdagen.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskille av 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 er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Vinduer og ytterdører

Avvik: Som følge av alder på vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandører vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Altandøren går tregt å bør justeres.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

6.etg: 55 kvm BRA-i / 55 kvm P-rom

Leiligheten går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

6.etg: Gang(4,5m²), mellomgang(0,7m²), bad(2,2m²), soverom(9,4m²), stue(18,6m²), kjøkken(10,2m²), kontor/bod(5,8m²).

I tillegg medfølger 2 stk eksterne boder på ca. 0,5 og 1,4 kvm.

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har tapet.

Tak: Malte flater.

Entré: Det første som møter deg er en trivelig entré på 4,5 kvm. I gangen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten to bodere i kjeller på hhv. 1,2 kvm og 0,5 kvm.

Stue og kjøkken: Vi beveger oss videre til hjertet av boligen, nemlig stuen og kjøkkenet. Her møtes vi at store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og en nydelig utsikt over byfjorden. Stuens størrelse gir god plass til å møblere både med spise- og sofagruppe.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong målt til 7,3 kvm. Den innglassede balkongen fungerer som en forlengelse av stuen og gir ekstra boareal året rundt. Her er det rikelig med plass til utemøbler, grill og til å samle venner og familie. Et perfekt sted å nyte den fantastiske utsikten, varme dager og godt selskap!

Kjøkkenet har lys innredning fra IKEA, montert i 2024, med slette fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det malte flater, samt en stål oppvaskkum og ventilator. Kjøkkenets utforming gir god plass til både matlaging og oppbevaring, mens de store vindusflatene gir flott utsikt under matlagingen.

Soverom: Soverommet er 9,4 kvm og har, som resten av leiligheten, store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har plass til dobbeltseng, garderobeløsning, nattbord og annet passende soverommøblement.

Bad: Badet er helfliset og ble oppgradert av borettslaget i 2019. Det har vegghengt toalett, helstøpt servant med skuffer i slette fronter, og dusjdører i klart glass. For ekstra komfort er det varmekabler i gulvet.

Tekniske opplysninger |

- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør

- Sikringsskapet er montert i fellesgangen og inneholder skru- og automatsikringer.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger fra rekvirent:

- Badet ble pusset opp i 2019.
- Rør-i-rørsystem fra 2019.
- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2019.
- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2024 (innredningen er eldre enn 2024).

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Leverandør er Telenor.

Parkering

Parkeringsplass tildeles etter ansiennitet av styret etter skriftlig søknad. Det er 197 parkeringsplasser i laget. Plassene tildeles etter ansiennitet. El-bil lading: Det er 42 el-bil plasser i laget. Felles sykkelbod ved inngangspriet.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP4096337.1.5

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. 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

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.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det

finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg og radiator i stuen.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 880 629

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 346 389

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2022. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

Felleskostnader inkluderer gangvask, tv/bredbånd, varme/oppvarming via radiator, sentralvarme, varmtvann, felles byggforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold, vaktmestertjenester, renter og avdrag på fellesgjeld og driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 493

Andel Fellesgjeld

Kr 390 496

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
11.10.2024

Kommentar fellesgjeld
Total fellesgjeld for Sølvberget Borettslag pr. 11.10.2024: 158 032 529,08

Andel fellesformue
Kr 15 514

Andel fellesformue dato
31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn
Sølvberget Borettslag;

Organisasjonsnummer
954519678

Andelsnummer
101

Om borettslaget
Borettslaget har i perioden 2019-2021 gjennomført rehabilitering av rør med nye bad og balansert ventilasjon.
<https://www.solvbergetborettslag.no/>

Lånebetingelser fellesgjeld
Bank: Husbanken
Lånenr.: 13534900-10
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,71%
Andel av saldo 3 699,68
Innfrielsesdato: 31.12.2032

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13534900-20
Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,71%
Andel av saldo 3 699,66
Innfrielsesdato: 31.12.2032

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13534900-30
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,71%
Andel av saldo 15 251,33
Innfrielsesdato: 30.06.2033

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13534900-40
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,71%
Andel av saldo 7 238,92
Innfrielsesdato: 30.06.2033

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13534900-50
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,71%
Andel av saldo 4 571,45
Innfrielsesdato: 30.06.2033

Bank: Nordea Bank Norge Asa
Lånenr.: 60308103288
Lånebeskrivelse: Nordea, 5 års bullet lån, rehabiliteringslån
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Andel av saldo 356 034,08
Innfrielsesdato: 30.06.2063

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

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.

Styreleder opplyser at det er ingen planer om å øke felleskostnadene, men at det vil bli en KPI justering ved nyttår.

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

Dyrehold må søkes til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 1328 i Bergen kommune. Andelsnr. 101 i Sølvberget Borettslag; med orgnr. 954519678

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/168/1328:

04.11.1964 - Dokumentnr: 8483 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 23,397

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

UOPPSIGELIG

23.01.1964 - Dokumentnr: 781 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

04.11.1964 - Dokumentnr: 8483 - Bestemmelse om bebyggelse

Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

04.11.1964 - Dokumentnr: 8483 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 23,397

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

UOPPSIGELIG

09.08.1963 - Dokumentnr: 6112 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:168 Bnr:3

24.09.1963 - Dokumentnr: 7062 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1329

16.01.1964 - Dokumentnr: 539 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1330

18.12.1970 - Dokumentnr: 8731 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1331

01.01.2020 - Dokumentnr: 634641 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:168 Bnr:1328

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 14-etasjers betongbygning datert 21.02.1968.
Det foreligger ferdigattest vedrørende Tilbygg Blokk/Bygård/terrassehus datert 22.04.2002.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering bad, rørfornyning og balansert ventilasjonsanlegg i bolig datert 08.04.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Det er solidarisk vedlikeholdsplikt.
Offentlig vei frem til borettslagets tomt.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område ihht. reguleringsplan for Bergenhus. Neevengården, Sandvikens 1. Rode nr. 1 (Skytterveien/Sølvberget) datert 29.09.1961. Megler har forsøkt å tyde reguleringen, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til ytre fortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 11080000

Plannavn: BERGENHUS. NEEVENGÅRDEN, SANDVIKENS 1. RODE NR. 1(SKYTTERVEIEN/SØLVBERGET)

Dekningsgrad: 98,2%

Kommuneplan
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplan
Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg
Dekningsgrad: 92,5%

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen
Hensynssonenavn: H740_4
Beskrivelse: Sentral-/Regionalnett elforsyning
Dekningsgrad: 14%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen
Hensynssonenavn: H310_2
Beskrivelse: Faresone ras
Dekningsgrad: 22,4%

Planer i nærheten av eiendommen
6300000 30 BERGENHUS. STEMMEMYREN IDRETTSPARK 3 190001020
15750000 21 BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD 3 202004102

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
168/1310 139336844-1 Tilbygg Enebolig Igangsettingstillatelse 09.03.2023
202121423
168/1310 139336844-1 Tilbygg Enebolig Igangsettingstillatelse 09.03.2023
202218923

Andre opplysninger
Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra vei trafikk over grense verdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

2 790 000 (Prisantydning)

390 496 (Andel av fellesgjeld)

3 180 496 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 181 736 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 188 936 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 191 736 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Følgende er avtalt om meglernes vederlag:

Provisjon: 40 000,-

Tilrettelegging: 12 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Oppdragsansvarlig

Sigbjørn Helland

Eiendomsmeglerfullmektig | Jr. Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

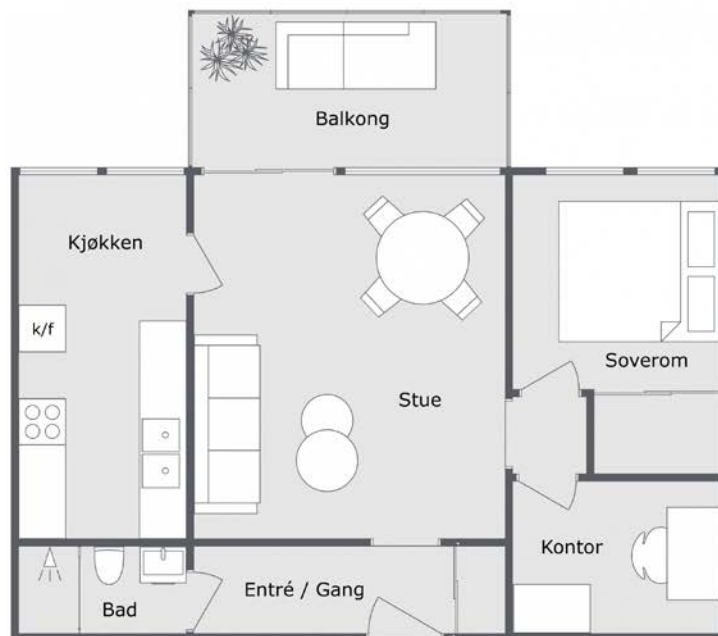
Ola Øverland

Trainee
ola.overland@aktiv.no
Tlf: 958 43 641

Ansvarlig megler
Torbjørn Folgerø
Eiendomsmegler MNEF | Fagansvarlig | Jr. Partner
torbjorn.folgero@aktiv.no
Tlf: 404 74 045

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12
5184 OLSVIK
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato
17.10.2024



F O T O G R A F
ALEXANDER COPPO

Plantegningen er ikke målbar, og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet
Skytterveien 31
5038 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 17/10/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branttekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:168, Bnr: 1328
Hjemmelshaver:	Theodoros Lyras
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	101
Byggeår:	1964
Tomt:	37 780 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Elin Johannessen
Befaringsdato:	14.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet felles tomt med plener, beplantning, lekeplasser og asfalterte veier og parkeringsplasser.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmuren er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon tekket med asfaltbelegg eller tilsvarende, taket er ikke besiktiget på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagen standard.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Kjartan Gundersen

Kontaktperson: Kjartan Gundersen

Beliggenhet:

Leiligheten ligger i et attraktivt og veletablert boligområde uten gjennomgangstrafikk, like ved NHH. Fra leiligheten er det kort avstand til lekeplasser, idrettsanlegg, svømmehall, skoler og barnehager. Det er flere dagligvarebutikker i nærområdet, postkontor samt døgnåpen bensinstasjon. Fra leiligheten er det cirka 10 minutter med buss til sentrum, det er gode bussforbindelser både i retning sentrum og Åsane med Ikea, Åsane Storsenter, Horisont m.m. Umiddelbar nærhet til turområder mot Sandviksfjellet og opp Stoltzekleiven, via Munkebotn. Fine badeplasser i Biskopshavn og på Helleneset.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 954 519 678

Navn/foretaksnavn: SØLVBERGET BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 06.12.1961

Takstobjektet:

2-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 7,3m².

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på 1,2m², samt en skapbod i på 0,5m².

Felles sykkelbod.

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg, radiator i stuen. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgangen og inneholder skru- og automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har tapet.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra rekvirent:

- Badet ble pusset opp i 2019.
- Rør-i-rørsystem fra 2019.
- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2019.
- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2024 (innredningen er eldre enn 2024).

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
6. Etasje	55	0	7	0	55	7
Kjellerboder	0	2	0	0	0	2
SUM BYGNING	55	2	7	0	55	9
SUM BRA	64					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(4,5m²), mellomgang(0,7m²), bad(2,2m²), soverom(9,4m²), stue(18,6m²), kjøkken(10,2m²), kontor/bod(5,8m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(0,5m²), ekstern bod(1,4m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Representant for hjemmelshaver (bobestyrer). Representant har ikke selv bebodd leiligheten.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

17/10/2024



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller betongkonstruksjoner. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse 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 diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmar.

Vinduene er fra 1987

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1987.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandører vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Altandøren går tregt å bør justeres.

Merknader:

©mstr.no

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 7,3m². Balkongen har flislagt gulv.

Tilfeller av bom kan forekomme eller oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i

Det elektriske anlegget ble installert i

Det elektriske anlegget ble totalrehabiliteret i

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Det anbefales utskiftning av skrusikringene.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**4.1 Vinduer og ytterdører**

Som følge av alder på vinduene og altandøren bør disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på vinduene og altandører vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Altandøren går tregt å bør justeres.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240377	
Selger 1 navn	
Elin Johannessen	
Gateadresse	
Skytterveien 31	
Poststed	Postnr
BERGEN	5038
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Theodoros Lyras
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	2827136

Document reference: 1505240377

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: EJ

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av rør/bad i alle leiligheter i borettslaget.
Arbeid utført av	Arna og Åsane rørleggerservice as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Full rehabilitering bad hele borettslag
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Har ikke papirer for hver andel. Borettslaget er byggleder.
-------------	---

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei
------	-----

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- Beskrivelse

Det er et dødsbo, proklama har vært avholdt, krav meldt inn, Hordaland Tingrett, lån på leilighet. Alt er kjent. Utover det ingenting.
--
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- Beskrivelse

Rotter er det overalt, borettslaget har avtale med firma som følger opp ift skadedyr.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

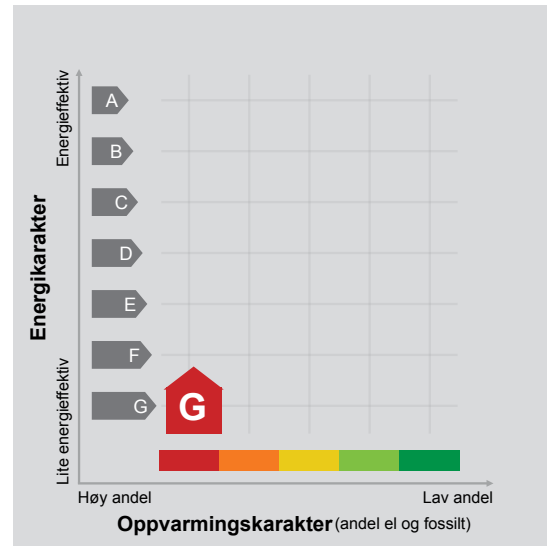
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Johannessen	277f87fbe225c3ee6940e69 a92162d6d0c0a167f	12.10.2024 07:57:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240377

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Skytterveien 31
Postnummer	5038
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	1328
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139750624
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2024-38000
Dato	13.10.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

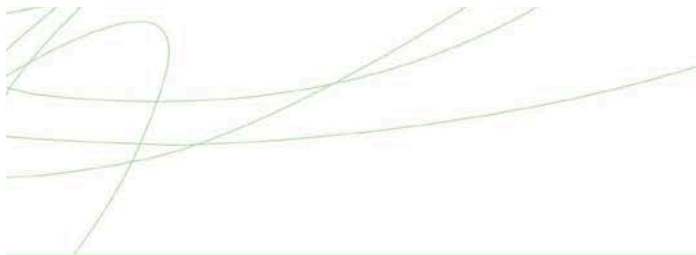
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

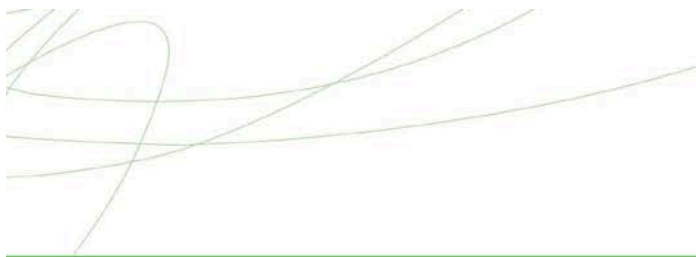
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tiltak utendørs**
- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	10
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Gass

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 19: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 20: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 23: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak utendørs**Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 26: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 27: Montere urbryter på motorvarmer

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



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

SØLVBERGET BORETTSLAG

Dato: **Onsdag 20. mars 2024**

Tid: **18:30**

Sted: **Grendahuset**





SAKSLISTE:

SAK 1. Konstituering

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

SAK 2. Info om styrets arbeid

(Vedlagt)

SAK 3. Årsregnskap 2023, og revisors beretning

(Vedlagt)

SAK 4. Godtgjørelse til styremedlemmer

- Styrehonorar
- Honorarer til valgkomiteen

SAK 5. Valg

- Styremedlemmer
- Varamedlemmer
- Valg av delegater til BOB's generalforsamling
- Valgkomite 2025

SAK 6. Innkomne forslag

Det er ingen innkomne saker.

Alle beboere fikk brev i postkassen den 3. januar 2024, i tillegg ble det lagt ut på hjemmesiden og i påminnet i «Nytt fra Styret». Der sto det at forslag til saker fra andelseierne som skal behandles på generalforsamlingen 2024, må være styret i hende senest den 31. januar 2024.

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



Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt

Kun andelseier har stemmerett.

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

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

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

Forhåndsstemmer godtas ikke.

Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmeseddel ved inngangen.

Legitimasjon kan bli avkrevd.

Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmeseddel ved inngangen.

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

Skjemaet ligger bakers i tilsendte papirer.

Vel møtt!

Bergen, 08.03.2024

For styret i Sølvsberget Borettslag

Styreleder,

Kjartan Gundersen



STYRETS ARBEID FOR DRIFTSÅRET 2023

1. Borettslagets virksomhet

Formål

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

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

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

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning:

Styreleder:	Kjartan Gundersen
Nestleder:	Svein-Helge Hauge
Styremedlem:	Ingvild Skåden
Styremedlem:	Serina Haukefær Grøttå
Styremedlem:	Lars Torgilstveit
1. Varamedlem.	Marius Solheim
2. Varamedlem.	Geir Tjore

Anvisningsrett:

Styreleder og nestleder har anvisningsrett for selskapet.



Valgkomité:

- Gertie Knudsen
- Elisabeth Haavik

2.2. Møtevirksomhet

Fra styret ble konstituert i april 2023 og frem til og med februar 2024 har Styret avholdt 12 styremøter og 1 Budsjettmøte hvor i alt 111 protokollerte saker har vært behandlet. Styreleder har godkjent 23 søknader om nye andelshavere i borettslaget.

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

Styret avholdt en rekke møter med bl.a.

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



Tillitsvalgte i Skytterveien:

Nr. 6	Lars Torgilstveit	Nr. 20	Albart Tvedt
Nr. 8	Hildegunn Lirhus	Nr. 21	Siw-Anita Lien
Nr. 10	<i>Mangler per d.d.</i>	Nr. 23	Vegard F Asbjørnsen
Nr. 12	Monica Rutledal	Nr. 25	Margreta Tveisme
Nr. 13	Thomas Bergesen	Nr. 27	<i>Mangler per d.d.</i>
Nr. 14	Torhild Mosland	Nr. 29	<i>Mangler per d.d.</i>
Nr. 15	<i>Mangler per d.d.</i>	Nr. 31	Ingvild Skåden (1.-7.)
Nr. 16	Marius Solheim	Nr. 31	Britt Mæhle (8.-14.)
Nr. 17	Gertie Knudsen	Nr. 33	Elin Kvinge (1.-7.)
Nr. 18	Kari Lobenz Skarstein	Nr. 33	Ingvar Andreassen (8.-14)
Nr. 19	Turid G. Leseth		

Ansvarlig for kontakten med de tillitsvalgte fra styret har vært Ingvild Skåden.

De tillitsvalgte skal være bindeleddet mellom beboerne og styret.

2.3. Saker under arbeid og planlegging

Hjemmeside – en informasjonskanal

I løpet av 2023/24 har hjemmesiden til Sølvsberget blitt stadig bedre. Målet er at dette skal bli en informasjonskanal hvor både beboere og utenforstående lettere kan følge med på hva som skjer i borettslaget. Her finnes blant annet «Nytt fra Styret» og en aktivitetskalender med hva som skjer i løpet av året.

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

Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no

Styret har meldt Borettslaget på ett forskningsprosjekt i samarbeid med ZEN + Balkong entreprenøren og SINTEF der vi vil være med i ett pilotprosjekt for å se



hvordan vi best mulig kan transformere dagens bygningsmasse om til mest mulig klimavennlige bygg. Dette er ett prosjekt som vil starte våren 2024 og etter hvert ende opp i en rapport for hva som blir de viktigste elementene for borettslaget å ha søkelys på i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av både eiendomsmassen og tekniske anlegg.

Pilotprosjektet har ingen kostnader for borettslaget.

2.4. Saker som har vært behandlet

Utvidelse av Elbilparkering/ Parkering generelt

Etter utvidelsen viser det seg at vi forøyeblikket har nok EI-bil plasser. Det har det siste året også virket til å være god kapasitet på de felles ladeplassene.

Hyre leier i dag en plass og dette virker å ha vært ett vellykket prosjekt. Vi ser på muligheter til å få på plass en Hyre bil til som også er EI-bil.

Ventilasjon

Alle leiligheter skal nå ha hatt service fordelt over 2 år. Det har vært gjort utbedringer av avvik på ventilasjonsanleggene i forbindelse med servicene. Proventa har dessverre hatt problemer med å få tak i reservedeler fra leverandøren av anleggene slik at for noen beboere har det tatt alt for lang tid å få dette utbedret. Styret beklager dette.

Det er også under service oppdaget tilfeller av blokkerte ventilasjonsrør, dette er utbedret som reklamasjon.

Styret har ikke bestemt om en viderefører service med Proventa. Det vil uansett ikke bli utført service i 2024 da det ikke er spesifikke krav til service for boligventilasjon.

Filtre blir som vanlig utlevert av Driftsleder.

HMS

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

Styret har i perioden fulgt opp krav stilt til borettslagets system for HMS på en tilfredsstillende måte. Dette arbeidet er en kontinuerlig prosess og kan dermed ikke regnes som et konkret arbeid utført bare i 2023.

Det ble i 2023 ikke rapportert uønskede hendelser med personskade i borettslaget. Det har vært utført fullstendige HMS runder i forbindelse med at det er utført



nødvendige tiltak/handlinger. Styret kjenner pr. i dag ikke til at det skal være utestående saker som kan være til fare for beboere i Sølvsberget borettslag.

Det er i 2023 foretatt en årlig sikkerhetssjekk av lekeplassene i borettslaget.

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

Styret har fått gjennomført brannteknisk tilstandsvurdering av borettslaget, styret vil se hva som blir nødvendige tiltak her i løpet av 2024.

Heisene har også blitt tilstandsvurdert i 2024. Det er pr. dags dato ikke tatt noen avgjørelse hva man skal gjøre med heisene.

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

Hjertestarter installert i 2023 utenfor Miljøklubben som en del av HMS arbeidet.

Grøntområder

Driftstjenesten er ansvarlig for løpende vedlikehold av grøntområdene.

Vi har i løpet av året spesifisert hva man kan gjøre på egenhånd.

I 2023 er uteområdet ved nr. 20 og 25 ferdigstilt.

Tuntreet valgte styret å felle i 2023. Dette etter sterke anbefalinger av de som trimmet treet Sigurd Sondres Trepleie AS. Vi har forståelse for at dette er noe som mange har sterke meninger om, men hensynet til HMS og fare for nedfall på lekeplassen måtte komme i 1. rekke.

Øvrig vedlikehold:

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

Elektrisk anlegg

Det er gjennom de siste årene gjort arbeider på det elektriske anlegget. I 2023 er stort sett det meste av eldre belysningsmateriell skiftet ut. Det har vært mye eldre og dårlig utført kabling til belysning i borettslaget. Feile og dårlige kabler er en fare for sikkerheten ikke minst med tanke på brann.

Heisalarmer er oppgradert til dagens standard og krav.



Borettslagets Nødtelefon

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

3. Borettslagets drift og økonomi

3.1. Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

3.2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslagets består av i alt 279 andeler.

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

Borettslagets eiendom gnr. 00168 bnr. 1328 er fullverdiforsikret ved bygningskasko i If Skadeforsikring med forsikringsnummer: SP4096337,1,5(29) Forsikringspremien for 2023 er kr. Ca. 624.000, -

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

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

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

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

I 2023 er det omsatt 23 boliger mot 35 i 2022, til følgende gjennomsnittspris:



	2022	2023
2023: 3 stk. 5 roms-leiligheter:	3 stk. 3.426.667, -	3.200.000, -
2023: 14 stk. 3 roms-leiligheter:	17 stk. 2.714.167, -	2.693.929, -
2023: 6 stk. 2 roms-leiligheter:	15 stk. 2.475.667, -	2.491.667, -

3 av borettslagets boliger er registrert bebodd av fremleietakere.

2 av borettslagets boliger er eid av juridiske andelseiere.

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

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

3.4. Økonomi

Se vedlagt årsregnskap for fremstilling av borettslagets økonomi. Årets resultat er bak budsjett, og dette skyldes i hovedsak ekstraordinære kostnader. Eksempelvis økt rentebelastninger, gasspriser mv. Borettslaget har ingen utfordringer med likviditet eller fortsatt drift.

Styret har hatt søkelys på kostnadseffektiviseringstiltak i 2023. Styret har reforhandlet de største kostnadspostene for driften av Sølvsberget Borettslaget. Her nevnes forsikringsavtalen vår, lånebetingelsene, gassavtalen, renholds avtale og våre strømvavtaler.

3.4.1 Vedlikehold

Vi har utbedret flere tak over vinterhagene i 2023. Dette vil vi fortsette med nå i 2024.

Det er også skiftet ut vinduer i Grendahuset.

Lamper i fellesområder er stort sett byttet ut med LED. Eldre kabling er også byttet samtidig som man bytter lamper.

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

Det er også utført vannanalyse av vannet på varmeanlegget. Selv om vannanalysene ser ganske bra ut vil det være en prioritet for styret i 2024 å få på plass ett vannrensaneanlegg. Dette er essensielt for at varmeanlegget skal kunne fungere etter sin hensikt i mange år fremover.



3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2023 gjort opp med et positivt resultat på kr 1 665 742, - mot et budsjettert positivt resultat på kr 2 496 200, -.

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene

Endringen i de disponible midlene har i perioden vært negativt med kr. 992 440, - Borettslaget har pr. 31.12.23 disponible midler på kr. 3 934 925,- Egenkapitalen til laget er negativt på kr. 99 291 470, -.

Borettslaget har totalt Kr. 159 257 975,- i lån pr. 31.12.23.

Lånene er fordelt slik:

- Den Norske Stats Husbank: kr 14 623 380,-
- Nordea Bank Norge ASA: Kr 144 634 595,-

Lånet i Husbanken er nedbetalt i 2033. Lånet i Nordea er beregnet innfridd i 2058

4. Miljøklubben, sosiale aktiviteter, dugnadsarbeid og Grendahuset

4.1 Miljøklubben

Lokalet er nå kun prioritert for Sølvbergets beboere. Miljøklubben ble pusset opp våren 2023. Målet er at Miljøklubben skal fungere som Sølvbergets sosiale samlingspunkt. Dette er et pågående prosjekt hvor styret oppmuntre beboere til å engasjere seg og lage i stand arrangementer som er åpne for alle.

Det er blitt laget regler for bruk av miljøklubben som man blant annet finner på hjemmesiden til Sølvberget under fanen «Miljøklubben»:

www.solvbergetborettslag.no

4.2 Sosiale aktiviteter for beboere gjennom året

Det sosiale som skjer i borettslaget, er det i hovedsak beboere som lager i stand på frivillighetsbasis. Vi oppfordrer flere beboere til å ta kontakt med styret om de ønsker å bidra. Det har vært flere sosiale aktiviteter for beboere gjennom 2023. Dette har vært annonsert med plakat i alle oppganger, men vi håper at beboere i tillegg vil begynne følge med på aktivitetskalenderen på hjemmesiden vår.

- **Gratis Julelunsj** for beboerne i desember, hvor 35 beboere var til stede. Det var en fin stund med masse god julestemning, musikk, snitter, kaffe og kaker.



- **Tenning av julegran** i desember; med snop til barna og åpen Miljøklubb i regi av Torsdagsklubben.
- **Halloween** i november for alle barna i Sølvberget, med snop og utskjæring av gresskar.
- **Torsdagsklubben** arrangeres for de minste av deres foreldre i Miljøklubben hver torsdag.

4.3 Dugnad

I 2023 ble det arrangert to fellesdugnader, i april og i september måned.

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

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

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

All dugnad må klareres med dugnadsansvarlig i styret før igangsetting.

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

4.4 Grendahuset

I 2023 har Grendahuset vært utleid 23 ganger, både til eksterne og til beboere i Sølvberget. Beboere som vil leie Grendahuset får halv pris. På hjemmesiden til borettslaget er det en bookingskalender hvor man lett kan se om lokalet er ledig. Dette har fungert meget bra.

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

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige økonomiske forhold etter regnskapsårets utløp



6. Forutsetning om fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Likestilling - ansatte og styret

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 5 menn.

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

8. Forurensing av det ytre miljø

Styret kjenner ikke til at borettslaget forurensar det ytre miljø.

Avfallshåndteringen er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler.
Kildesortering av papir er gjennomført ved alle bosskonteinerbaser og kildesortering av glass / metall er tilrettelagt med containere ved Miljøklubben.

Kontainere for plastsortering er plassert ved to av bosskonteinerbasene.



Styret i Sølvsberget borettslag:

Styreleder:

Kjartan Gundersen

Nestleder:

Svein-Helge Hauge

Styremedlem:

Ingvild Skåden

Styremedlem:

Serina Haukefær Grøttå

Styremedlem:

Lars Torgilstveit

Vara:

Marius Solheim

Vara:

Geir Tjore

**Sølvberget Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

Sølvberget Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	23 390 190	21 934 834	23 276 300	24 935 300
Andre inntekter	3	117 100	114 500	120 000	120 000
Sum inntekter		23 507 290	22 049 334	23 396 300	25 055 300
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	875 290	943 402	1 008 500	1 020 200
Dugnad		65 000	15 500	40 000	40 000
Styrehonorar	5	404 800	153 000	290 000	290 000
Andre honorarer	6	9 000	9 000	9 000	9 000
Arbeidsgiveravgift		193 823	160 574	197 000	201 100
Avskrivninger	7	811 898	842 201	812 500	740 500
Andre kostnader fellesanlegg		3 087 873	3 495 704	3 250 000	2 850 000
Felles strøm og varme		627 404	657 918	747 000	555 000
Festeavgift/tomteleie		118 478	118 478	120 000	120 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 949 095	3 709 892	3 972 000	3 900 000
Andre driftskostnader	8	2 997 855	3 041 788	2 761 700	2 673 880
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	245 325	274 502	180 000	190 000
Vedlikehold	10	812 604	1 187 800	600 000	800 000
Forretningsførsel		385 923	345 440	363 400	380 000
Revisjonshonorar		34 275	34 150	34 300	36 500
Andre konsulenthonorarer		3 000	0	20 000	20 000
Kontingent		86 292	86 892	86 700	86 700
Forsikring		623 807	760 580	660 000	662 500
Sikringsfond		23 168	21 383	0	23 200
Tap på fordringer		0	5 000	0	0
Sum driftskostnader		15 354 909	15 863 205	15 152 100	14 598 580
Driftsresultat		8 152 381	6 186 130	8 244 200	10 456 720
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		237 675	72 679	0	0
Andre renteinntekter		717	54	0	0
Andre finansinntekter		2 340	77 151	0	0
Sum finansinntekter		240 732	149 884	0	0
Rentekostnader lån		6 727 079	3 729 565	5 748 000	8 763 900
Andre rentekostnader		292	0	0	0
Sum finanskostnader		6 727 371	3 729 565	5 748 000	8 763 900
Resultat av finansposter		-6 486 639	-3 579 681	-5 748 000	-8 763 900
Resultat		1 665 742	2 606 449	2 496 200	1 692 820
Til/fra udekket tap		1 665 742	2 606 449	0	0
Sum disponeringer		1 665 742	2 606 449	0	0

Resultatrapport 2023 for Sølvberget Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sølvberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 14	57 071 101	57 071 101
Andre driftsmidler	7	2 550 945	3 218 406
Sum varige driftsmidler		59 622 046	60 289 507
Sum anleggsmidler		59 622 046	60 289 507
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 176 353	1 077 663
Andre fordringer		312 963	111 007
Sum fordringer		1 489 316	1 188 670
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		4 564 716	5 017 485
Skattetrekk		36 721	32 492
Sum bankinnsk. og kontanter		4 601 437	5 049 977
Sum omløpsmidler		6 090 753	6 238 647
SUM EIENDELER		65 712 799	66 528 154

Balanserapport 2023 for Sølvberget Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sølvberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		27 900	27 900
Sum innskutt egenkapital		27 900	27 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-99 291 004	-100 956 746
Sum opptjent egenkapital		-99 291 004	-100 956 746
SUM EGENKAPITAL		-99 263 104	-100 928 846
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	159 257 975	162 583 619
Borettsinnskudd	14	3 562 100	3 562 100
Sum langsiktig gjeld		162 820 075	166 145 719
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		315 010	109 737
Leverandørgjeld		1 240 172	654 118
Skyldige off. myndigheter		111 333	102 676
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		422 220	341 674
Annen kortsiktig gjeld		67 093	103 076
Sum kortsiktig gjeld		2 155 828	1 311 282
SUM GJELD		164 975 903	167 457 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 712 799	66 528 154

Bergen,
Styret for Sølvberget Borettslag

Kjartan Gundersen
Styrets leder

Svein Helge Hauge
Nestleder

Serina H Grøttå
Styremedlem

Marthe Ingvild Skåden
Styremedlem

Lars Einar Torgilstveit
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sølvberget 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	18 134 538	17 480 724	18 133 600	19 728 900
3812 Utleie parkeringsplasser	24 000	2 400	2 400	25 000
3814 Brenselsinntekter	3 011 940	2 328 583	3 011 900	3 011 900
3817 TV og bredbånd	1 673 004	1 664 664	1 739 700	1 852 000
3825 Leieinntekter El-bil	294 213	207 363	125 000	150 000
3848 Gangvask	252 495	251 100	263 700	167 500
Sum felleskostnader	23 390 190	21 934 834	23 276 300	24 935 300

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3846 Utleie av felleslokale	116 600	114 500	120 000	120 000
3885 Andre inntekter	500	0	0	0
Sum andre inntekter	117 100	114 500	120 000	120 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,75

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	323 000	241 200	290 000	290 000
5331 Avsetning styrehonorar	81 800	-88 200	0	0
Sum styrehonorar	404 800	153 000	290 000	290 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5360 Andre honorarer	9 000	9 000	9 000	9 000
Sum andre honorar	9 000	9 000	9 000	9 000

Note 7 -Andre eiendeler

	Tørketrommel	Flishugger	Pientraktor	
Anskaffelseskost pr.01.01	42 500	74 875	47 400	
Årets tilgang	0	0	0	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	42 500	74 875	47 400	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	42 500	74 875	47 400	
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	
Anskaffelsesår	2010	2010	2012	
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	
	Gassfyringsanlegg	Huskestativ	Buffertank til varmeanlegg	Canon imageRUNNER ADVAN
Anskaffelseskost pr.01.01	7 841 387	117 843	281 695	53 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	7 841 387	117 843	281 695	53 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	392 069	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 273 109	117 843	281 695	53 750
Bokført verdi pr.31.12	1 568 277	0	0	0
Anskaffelsesår	2007	2010	2011	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	4	0	0	0
	Porttelefonsystem	El-bil ladepunkter	SD Anlegg	SD Anlegg del 2
Anskaffelseskost pr.01.01	341 638	283 250	125 000	177 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	341 638	283 250	125 000	177 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	34 163	0	7 440	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	298 933	283 250	125 000	19 058
Bokført verdi pr.31.12	42 704	0	0	177 875
Anskaffelsesår	2015	2015	2016	0
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	0	2016
				0

	To nye ladestasjoner	8 ladepunkter	Traktor m.utstyr MF 2435 ST	Bergen Storkjøkkensenter
Anskaffelseskost pr.01.01	100 865	236 250	453 080	19 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	100 865	236 250	453 080	19 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	23 625	45 308	1 291
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	100 865	236 250	226 540	19 375
Bokført verdi pr.31.12	0	0	226 540	0
Anskaffelsesår	2016	2018	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	5	0
	Robotgressklipper-Eik Senteret	MultiLekeapparat	Robotgressklipper	Ladestasjoner EL-bil
Anskaffelseskost pr.01.01	25 000	173 046	17 999	276 033
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 000	173 046	17 999	276 033
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 000	34 609	3 599	44 814
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 916	124 016	14 099	231 218
Bokført verdi pr.31.12	2 083	49 029	3 899	44 814
Anskaffelsesår	2019	2020	2020	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	1	2	2	1
	Gummidekker til lekeplass	Vippehuske	Rider R316 m.utstyr	Projector og lydanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	204 962	35 250	83 881	56 281
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	204 962	35 250	83 881	56 281
Årets av- og nedskr. pr.31.12	40 992	7 050	16 776	11 256
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	143 473	24 675	51 726	38 458
Bokført verdi pr.31.12	61 488	10 575	32 154	17 822
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	2	2

	Asfaltering lekeplass	Gapahuk	Feiemaskin	Robotgresskli pper 2021
Anskaffelseskost pr.01.01	54 170	91 906	111 250	24 999
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	54 170	91 906	111 250	24 999
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 417	13 129	15 892	8 333
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 056	41 576	39 732	20 832
Bokført verdi pr.31.12	36 113	50 329	71 517	4 166
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	7	4	5	1
	Avant Flishogger	Robotgresskli ppere 2. stk.2021	SenseOn Group - 25 stoler	Vaskemaskine r - Hoels Elektro
Anskaffelseskost pr.01.01	47 500	47 998	20 281	95 625
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	47 500	47 998	20 281	95 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 500	15 999	4 056	19 125
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 166	37 331	8 596	29 165
Bokført verdi pr.31.12	25 333	10 666	11 684	66 459
Anskaffelsesår	2021	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	3	1	3	4
	Vaskemaskin Speed Queen 95 - Hoels elekt	Kjøleskaper (2022)	Møbler modulsofa grendahus	Hjertestarter
Anskaffelseskost pr.01.01	49 550	21 689	40 699	0
Årets tilgang	0	0	0	18 045
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	49 550	21 689	40 699	18 045
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 909	4 337	8 139	1 707
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	13 185	6 366	10 536	1 707
Bokført verdi pr.31.12	36 364	15 322	30 162	16 338
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	4	5

	Gulvvasker IPC CT15 B35	Asfaltering tilkn park plass samt uteomr
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0
Årets tilgang	29 937	96 453
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	29 937	96 453
Årets av- og nedskr. pr.31.12	209	9 084
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	209	9 084
Bokført verdi pr.31.12	29 728	87 368
Anskaffelsesår	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	5	10

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	13 523	14 437	10 000	0
5901 Gaver ansatte	4 496	2 000	2 000	2 000
5902 Gaver til styremedlemmer	11 220	9 978	4 000	4 000
5903 Gaver til beboere	4 174	5 957	3 000	3 000
5920 Yrkesskadeforsikring	2 448	2 337	2 500	2 500
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	23 527	18 479	21 000	21 000
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	4 332	14 412	30 000	15 000
5995 Andre sosiale kostnader	0	7 863	0	0
6300 Leiekostnader	1 070	737	3 000	3 000
6325 Renovasjon	1 800	0	0	2 000
6326 Snømåking og brøyting	34 129	15 284	15 000	25 000
6335 Containerleie/ -tømming	68 919	102 959	65 000	50 000
6336 HMS	105 876	32 500	32 500	25 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	2 425	0	2 000	2 000
6360 Renhold og matteleie	298 653	281 718	270 000	173 280
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	7 993	3 306	20 000	10 000
6370 Garasjer	0	2 397	0	0
6371 Grendahus/miljøkafe	13 344	100 041	25 000	25 000
6372 Heis	159 894	88 459	80 000	80 000
6374 Ventilasjon	301 698	403 730	250 000	100 000
6375 TV/Bredbånd	1 684 772	1 619 901	1 635 000	1 852 000
6377 Vakthold	2 491	33 308	0	0
6390 Andre driftskostnader	15 268	0	1 000	1 000
6391 Diverse serviceavtaler	92 196	90 445	95 000	95 000
6400 Leie maskiner og utstyr	0	65 157	50 000	25 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	12 682	14 843	19 000	19 000
6630 Egenandel ved skade	20 000	10 000	30 000	30 000
6632 Kostnader forsikringsskader	0	0	5 000	0
6800 Kontorkostnader	10 535	11 573	20 000	10 000
6860 Kursutgifter	43 607	21 600	25 000	35 000
6900 Telefonutgifter	18 022	17 619	18 000	18 000
6906 Internett/bredbånd	0	1 523	5 000	5 000
6940 Porto	880	2 258	100	100
7000 Drivstoff	4 340	14 905	10 000	10 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	15 778	13 228	100	15 000
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	0	2 000	0
7120 Utlegg bompenger, parkering mm	0	0	500	0
7740 Øreavrunding	-2	-5	0	0
7770 Bankgebyr	2 803	1 984	0	1 000
7779 Andre gebyr	35	0	1 000	0
7782 Kostnader bomiljø	14 929	16 857	10 000	15 000
Sum driftskostnader	2 997 855	3 041 788	2 761 700	2 673 880

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	9 187	899	10 000	10 000
6502	Brannvernutstyr	9 438	30 543	0	0
6503	Annet driftsmateriell	89 387	51 509	50 000	50 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	69 352	100 644	50 000	50 000
6506	Porttelefoni	11 221	10 298	15 000	15 000
6510	Verktøy og redskap	33 546	28 090	35 000	35 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	3 877	13 737	0	5 000
6540	Inventar	6 366	4 415	0	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	2 600	8 988	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	10 352	22 266	10 000	10 000
6600	Innkjøp materialer eller varer	0	3 114	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		245 325	274 502	180 000	190 000

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	100 000	150 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	105 736	70 085	150 000	75 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	214 246	407 816	100 000	75 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	251 825	139 952	100 000	200 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	9 068	1 317	50 000	50 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	57 047	95 581	50 000	50 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	12 746	0	0	0
6614	Vedlikehold maling	4 410	14 117	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	82 253	0	150 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	157 526	376 680	50 000	50 000
Sum vedlikehold		812 604	1 187 800	600 000	800 000

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

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-99 291 004	-100 956 746

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 13 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2002	3 930 000	
Nedbetalt tidligere	2 198 779	
Nedbetalt i år	157 058	
Lånesaldo 31.12		1 574 163
Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2033		

Husbanken

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2002	3 930 000	
Nedbetalt tidligere	2 198 779	
Nedbetalt i år	157 058	
Lånesaldo 31.12		1 574 163
Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2033		

Husbanken

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2002	15 380 000	
Nedbetalt tidligere	8 308 941	
Nedbetalt i år	603 987	
Lånesaldo 31.12		6 467 072
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033		

Husbanken

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2002	7 300 000	
Nedbetalt tidligere	3 943 778	
Nedbetalt i år	286 678	
Lånesaldo 31.12		3 069 544
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033		

Husbanken

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2002	4 610 000	
Nedbetalt tidligere	2 490 523	
Nedbetalt i år	181 039	
Lånesaldo 31.12		1 938 438
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033		

Nordea Bank Norge Asa

Renter 31.12.23: 5,10%, løpetid 45 år

Opprinnelig 2019

155 000 000

Nedbetalt tidligere

8 425 581

Nedbetalt i år

1 939 824

Lånesaldo 31.12

144 634 595

Beregnet innfrielsesdato: 16.07.2063

Sum langsiktig gjeld**159 257 975****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner

146 366 411

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13534900-10	26,00	7 433,00	193 258,00
	1,00	7 178,00	7 178,00
	1,00	6 760,00	6 760,00
	122,00	6 464,00	788 608,00
	31,00	6 197,00	192 107,00
	3,00	5 919,00	17 757,00
	1,00	5 778,00	5 778,00
	1,00	5 274,00	5 274,00
	74,00	3 890,00	287 860,00
	18,00	3 684,00	66 312,00
	1,00	3 312,00	3 312,00
Lån Husbanken 13534900-20	26,00	7 433,00	193 258,00
	1,00	7 178,00	7 178,00
	1,00	6 760,00	6 760,00
	122,00	6 464,00	788 608,00
	31,00	6 197,00	192 107,00
	3,00	5 919,00	17 757,00
	1,00	5 778,00	5 778,00
	1,00	5 274,00	5 274,00
	74,00	3 890,00	287 860,00
	18,00	3 684,00	66 312,00
	1,00	3 312,00	3 312,00
Lån Husbanken 13534900-30	26,00	30 535,00	793 910,00
	1,00	29 488,00	29 488,00
	1,00	27 774,00	27 774,00
	122,00	26 555,00	3 239 710,00
	31,00	25 461,00	789 291,00
	3,00	24 318,00	72 954,00
	1,00	23 739,00	23 739,00
	1,00	21 667,00	21 667,00
	74,00	15 980,00	1 182 520,00
	18,00	15 133,00	272 394,00
	1,00	13 605,00	13 605,00
Lån Husbanken 13534900-40	26,00	14 493,00	376 818,00
	1,00	13 996,00	13 996,00
	1,00	13 183,00	13 183,00
	122,00	12 604,00	1 537 688,00
	31,00	12 085,00	374 635,00
	3,00	11 542,00	34 626,00
	1,00	11 268,00	11 268,00
	1,00	10 284,00	10 284,00
	74,00	7 585,00	561 290,00
	18,00	7 183,00	129 294,00
	1,00	6 457,00	6 457,00
Lån Husbanken 13534900-50	8,00	9 153,00	73 224,00
	18,00	9 152,00	164 736,00
	1,00	8 839,00	8 839,00

	1,00	8 325,00	8 325,00
	122,00	7 960,00	971 120,00
	31,00	7 632,00	236 592,00
	3,00	7 289,00	21 867,00
	1,00	7 116,00	7 116,00
	1,00	6 494,00	6 494,00
	74,00	4 790,00	354 460,00
	18,00	4 536,00	81 648,00
	1,00	4 078,00	4 078,00
Lån Nordea Bank Norge Asa 60308103288	26,00	682 904,00	17 755 504,00
	1,00	659 499,00	659 499,00
	1,00	621 158,00	621 158,00
	122,00	593 903,00	72 456 166,00
	31,00	569 420,00	17 652 020,00
	1,00	543 860,00	543 860,00
	2,00	543 859,00	1 087 718,00
	1,00	530 925,00	530 925,00
	1,00	484 577,00	484 577,00
	74,00	357 389,00	26 446 786,00
	18,00	338 449,00	6 092 082,00
	1,00	304 266,00	304 266,00

Note 14 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	162 820 075	166 145 719
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	57 071 101	57 071 101

Note 15 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	4 927 365	6 599 236
Periodens resultat	1 665 742	2 606 449
Årets afskrivninger	811 898	842 201
Årets investeringer	-144 437	-157 563
Avdrag lån	-3 325 644	-4 962 957
Endring i disponible midler	-992 440	-1 671 871
Disponible midler 31.12.	3 934 925	4 927 365

0029 Årsopgjørs...

Name Date
Torgilstveit, Lars Einar 2024-02-22

Identification

 Torgilstveit, Lars Einar

Name Date
Gundersen, Kjartan 2024-02-22

Identification

 Gundersen, Kjartan

Name Date
GRØTTÅ, SERINA HAUKEFÆR 2024-02-24

Identification

 GRØTTÅ, SERINA
HAUKEFÆR

Name Date
Hauge, Svein Helge 2024-02-23

Identification

 Hauge, Svein Helge

Name Date
Skåden, Marthe Ingvild 2024-02-22

Identification

 Skåden, Marthe Ingvild



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



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

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

Til generalforsamlingen i Sølvberegnet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

© 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	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: KLAZB-726SJ-126EJ-YSEHG-5DM2O-6B4LS



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 regnskapestimatene 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 modifierer 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."

Tom Rasmussen

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-29 13:58:44 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: KLAZB-726SJ-126EJ-YSEHG-5DM2Q-6B4LS

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

SAK 4:

Godtgjørelse til styret:

Styret har budsjettert med kr 290.000.- som styrehonorar, for en periode for tolv måneder (24166,- pr. måned) og 9000,- til valgkomiteen. Styrehonoraret er iht. budsjett for 2023. Valgkomiteen finner styrets honorarbudsjet som rimelig.

SAK 5:

Valgkomitéen innstilling til valg av styrerepresentanter generalforsamling 2023

Valgkomitéen ble valgt på generalforsamlingen avholdt mars 2023, og består av Gerti Knudsen og Elisabeth Haavik.

Valgkomitéen innstilling til valg av styrerepresentanter generalforsamling 2024

Valgkomitéen ble valgt på generalforsamlingen avholdt våren 2023, og består av Gertie Victoria Knudsen og Elisabeth Haavik.

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

Valgkomitéen har hatt møter med samtlige nominerte kandidater, og har i sin innstilling vektlagt kontinuitet for styret, i tillegg til innkomne nominasjoner.

Valgkomitéens innstilling er enstemmig.

Styrerepresentanter på valg:

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

Styreleder (2 år)

Antall nominerte kandidater: 1



Kandidat: Kjartan Gundersen

Kjartan Gundersen har vært styreleder for borettslaget i to år. Han har bakgrunn fra drift og eiendom, og jobber til daglig som avdelingsleder. Han har god innsikt og erfaring med borettslagets økonomi, drift og vedlikehold. Kjartans egenskaper og erfaring gjør ham til en godt egnet kandidat til styreledervervet.

Valgkomiteens innstilling: Valgkomiteen går enstemmig inn for at Kjartan Gundersen velges som styreleder i to år.

Styremedlem 1 (2 år)

Antall nominerte kandidater: 3

Kandidat: Svein Helge Hauge

Svein Helge Hauge har vært nestleder i styret i to år. Til daglig er han produksjef i et transportselskap, og jobber mye med administrasjon og kommunikasjon. Han har i tillegg erfaring med innhenting og vurdering av anbud, forhandling og prosessforbedring. Svein Helge har fungert godt som nestleder, og hans egenskaper og erfaring gjør at valgkomiteen anser ham som en godt egnet kandidat til styret.

Valgkomiteens innstilling: Valgkomiteen går enstemmig inn for at Svein Helge Hauge velges som nestleder i to år.

Styremedlem 2 (2 år)

Antall innmeldte kandidater: 3

Kandidat: Ingvild Skåden

Ingvild Skåden har vært styremedlem i borettslaget i to år, og var varamedlem før det. Hun er i 60-årene, og har bakgrunn fra arbeid med HR i cruisenæringen, i tillegg til frivillig arbeid i Røde Kors Hjelpekors. Ingvild er hovedtillitsvalgt i borettslaget, og har ansvar for HMS og Miljøklubben. Valgkomiteen anser Ingvild Skåden som en god kandidat som er godt egnet for videre styrearbeid.

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

Varamedlem 1 (1 år)

Antall innmeldte kandidater: 4

Kandidat: Marius Solheim



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

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

Varamedlem 2 (1 år)

Antall innmeldte kandidater: 4

Turid Gebhardt Leseth

Turid Gebhardt Leseth er pensjonist, og jobber innimellom i barnehagen her i Sølvsberget. Hun har bakgrunn som lærer, inspektør, rektor og museumspedagog. Turid er en aktiv og positiv dame, og har bodd på Sølvsberget siden 2021. Hun brenner for å skape et godt miljø for alle beboere, og ønsker blant annet å engasjere seg i å arrangere sosiale aktiviteter som skaper trivsel og samhold blant alle aldersgrupper i borettslaget.

Valgkomiteens innstilling: Valgkomiteen støtter styrets og tidligere valgkomiteers langsiktige målsetting om at det er hensiktsmessig at en først erfarer borettslagets styrearbeid som varamedlem, før man eventuelt tar steget inn som styremedlem. Valgkomiteen anser Turids personlighet og engasjement for miljøet i borettslaget som et verdifullt tilskudd til borettslaget, og går enstemmig inn for at hun velges som varamedlem i ett år.

Foreslått styresammensetning

Dersom generalforsamlingen slutter seg til valgkomiteens innstilling, vil styret ha følgende sammensetning (nestleder velges ved konstituering):

Styreleder (2 år):	Kjartan Gundersen
Styremedlem 1 (1 år):	Serina Grøttå (ikke på valg i år)
Styremedlem 2 (1 år):	Lars Torgilstveit (ikke på valg i år)
Styremedlem 3 (2 år):	Svein Helge Hauge
Styremedlem 4 (2 år):	Ingvild Skåden
Varamedlem 1 (1 år):	Marius Solheim
Varamedlem 2 (1 år):	Turid Gebhardt Leseth



SAK 6:

Innkomne Saker:

brev til alle beboere kom ut 03.01.24 med frist til 31.01.24 om å sende inn saker til GF. Kun saker som er innsendt vil bli drøftet på GF.

Det er ikke kommet inn noen saker.



ADGANGSTEGN/FULLMAKT:

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 - SØLVBERGET BORETTSLAG

LEVERES FERDIG UTFYLT VED INNGANGEN!

ANDELSEIERS NAVN: _____

SKYTTERVEIEN NR: _____

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

NAVN:

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

SKYTTERVEIEN NR: _____

Beskrivelse av når du trenger fullmakt:

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

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

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

Forhåndsstemmer godtas ikke.

Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmeseddel ved inngangen.

Legitimasjon kan bli avkrevd.



Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

SØLVBERGET BORETTSLAG



OPPDATERT OKTOBER 2022

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

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

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

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

FORMÅLET MED HUSORDENSREGLENE

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

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

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

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

INNHOLDSFORTEGNELSE:

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

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

1. VIS HENSYN TIL NABOENE DINE

Snakk hyggelig til - og om naboen din.

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

Arbeid som innebærer banking, boring eller annet sjenerende støy, tillates ikke på søndager eller helligdager.

Dette gjelder også før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager og før kl 10.00 og etter kl 18.00 på lørdager.

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

2. INDRE VEDLIKEHOLD

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

3. DØRTELEFON OG LÅSER

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

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

4. BRANNFØREBYGGING

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

5. RADIATORER

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

6. TETTE AVLØP

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

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

7. BAD OG VENTILASJON

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

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

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

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

8. TV OG INTERNETT

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

9. KJØKKEN

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

Det er montert vannstopp på alle kjøkken

10. FJERNING AV VEGGER

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

11. ENTRÉDØR

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

12. ALTAN

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

13. BODER

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

14. FELLESOMRÅDER

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

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

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

Fra skriv til beboere datert 23.06.2023:

"Beplantning:

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

15. MILJØKLUBBEN OG GREDDAHUSET

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

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

16. SKADEDYR

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

17. RENHOLD

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

Matter og lignende må ikke ristes fra altan eller vindu.

18. BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

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

19. VASKERIENE

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

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

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

Åpningstider i vaskeriene er:

Mandag til fredag kl. 08.00 - 20.00

Lørdag kl. 10.00 - 18.00

Søndag og helligdager skal ikke vaskeriet brukes.

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

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

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

20. DYREHOLD

Borettslaget tillater dyrehold, men dyrene skal ikke være til sjenanse for naboene. Andelseiere som ønsker å holde hund eller katt eller andre husdyr må søke styret om tillatelse, og fremlegge vaksinasjonskort.

Ved innflytting skal eventuelle dyr godkjennes før tillatelse gis. Utfylt skjema om dyrehold + kopi av gyldig vaksinasjonskort (for hund/katt) sendes til soelbo@online.no

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

Dyreeiere er forpliktet til å sette seg inn i bestemmelser for Bergen kommune. (Politivedtektene samt viltlov).

Katter skal vaksineres mot smittsomme sykdommer. For å holde kattebestanden nede ber vi om at de som holder katt steriliserer eller kastrerer kattene.

Innsigelser hvor legeerklæringer fremlegges fra oppgangens beboer(e) må respekteres av søker av dyrehold.

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

21. DUGNADSARBEID:

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

22. BETALT DUGNAD

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

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

23. TREFELLING

Beboere som ønsker å få utført trefelling må melde behov til styret.

Ingen beboere kan på egenhånd felle trær.

Styret er ansvarlig for at retningslinjer og forutsetninger som følger av festekontrakten mellom borettslaget og Bergen Kommune blir fulgt.

Klipping av kratt fritas for søknad.

24. GRILLING

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

25. PARKERING

Andelseier kan få tildelt parkeringsplass etter søknad til borettslagets styre. Du søker til kontorets mail: soelbo@online.no Det tildeles kun en plass per boenhet. Eventuell kø om P-plass følger dato skriftlig søknad ble sendt inn.

Borettslaget tillater ikke parkering på lagets eiendom utenfor oppmerkete og tildelte P-plasser. Det henstilles til at besøkende parkerer langs offentlig vei.

Ved utleie av leilighet kan ikke den som leier overta andelseiers parkeringsplass.

Andelseier må søke parkeringsplass på nytt ved tilbakeflytting – dette grunnet at det finnes betydelig færre parkeringsplasser enn boenheter, og andelseiere som bor her vil derfor alltid prioriteres.

De samme reglene gjelder for MC/moped. Plass i MC-skur må også søkes om.

EL-BIL:

Andelseier får tildelt elbilplass etter søknad til borettslagets styre, på samme måte som over. Også her følger køsystemet dato fra når man søkte skriftlig om plass.

Leie av elbilplass faktureres hvert kvartal av borettslaget. Strømforbruk faktureres via app. Kontakt kontoret eller parkeringsansvarlig for oppdaterte priser på leie og strøm.

Fellesladere kan benyttes av alle beboere i Sølvberget Borettslag. Ved fulladet bil ber vi deg flytte bilen slik at andre kommer til.

Vi henviser til gjeldende parkeringsregler i eget skriv. Får du tildelt parkeringsplass plikter man å sette seg inn i disse reglene.

Ved fremleie/salg av andel eller salg/skifting av bil, skal parkeringsansvarlig underrettes, eller ved å sende e-mail til soelbo@online.no

26. SAKER TIL STYRET

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

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

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

27. KONFLIKTER

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

28. TILLITSVALGTES OPPGAVER

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

Funksjon:

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

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

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

29. DRIFTSTJENESTEN

Driftsleder er tilgjengelig: Hverdager (ikke lørdag) kl. 08.00-16.00.

Telefon driftsleder: **450 80 341** mellom kl. 08.00 og 16.00.

E-postadresse driftsleder: vaktmester@solvbergetborettslag.no

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

30. KONTORTJENESTEN

Kontoret er åpent fra mandag - torsdag kl 10-14.

Telefon kontor/styrerom: **55 24 14 70**

Epost-adresse: soelbo@online.no

31. NØDTELEFON

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

VEDTEKTER

For

SØLVBERGET BORETTSLAG.

TILKNYTTET

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 25.04.2012, endret
26.08.2020

Vedtekter

for Sølvberget borettslag, org nr 954 519 678.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune adresse skytterveien 33 5038.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.
- (3) Bergen og Omegn Boligbyggelag er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører den boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt

som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Altanene kommer inn under indre vedlikehold Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran.

Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. (hvis vi stoppekrane er det fei å ta med denne setningen)

****Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledning, og elektriske ledninger fra ringeknappen ved døren og inn i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen/nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder styremedlemmer og varamedlemmer
- Valgkomité: **valg av leder og minst et medlem til valgkomité**
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Boligselskapets navn	29	SØLVBERGET BORETTSLAG (0029)
Budsjett år	2024	

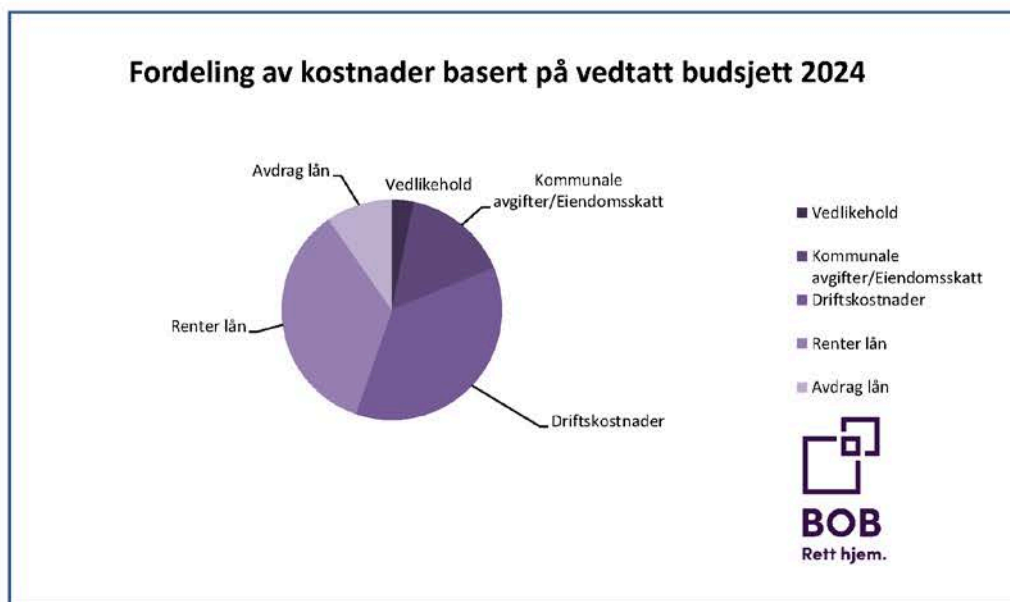
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	800 000	3 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	3 900 000	16 %
Driftskostnader	9 158 080	37 %
Renter lån	8 763 900	35 %
Avdrag lån	2 421 800	10 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	11 520	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	25 055 300	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 2023



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1328/0/0
Utlistet 11. oktober 2024

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261346118	Grunneiendom	0	Ja	37 780,7 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_2	Byfjells grense - sentrale byfjell	2,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6300000	30	BERGENHUS. STEMMEYREN IDRETTSPARK	3	190001020
15750000	21	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3	202004102

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/1310	139336844-1	Tilbygg	Enebolig	Igangssettingstillatelse	09.03.2023	202121423
168/1310	139336844-1	Tilbygg	Enebolig	Igangssettingstillatelse	09.03.2023	202218923

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i

kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 11. oktober 2024



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19 juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 11.10.2024

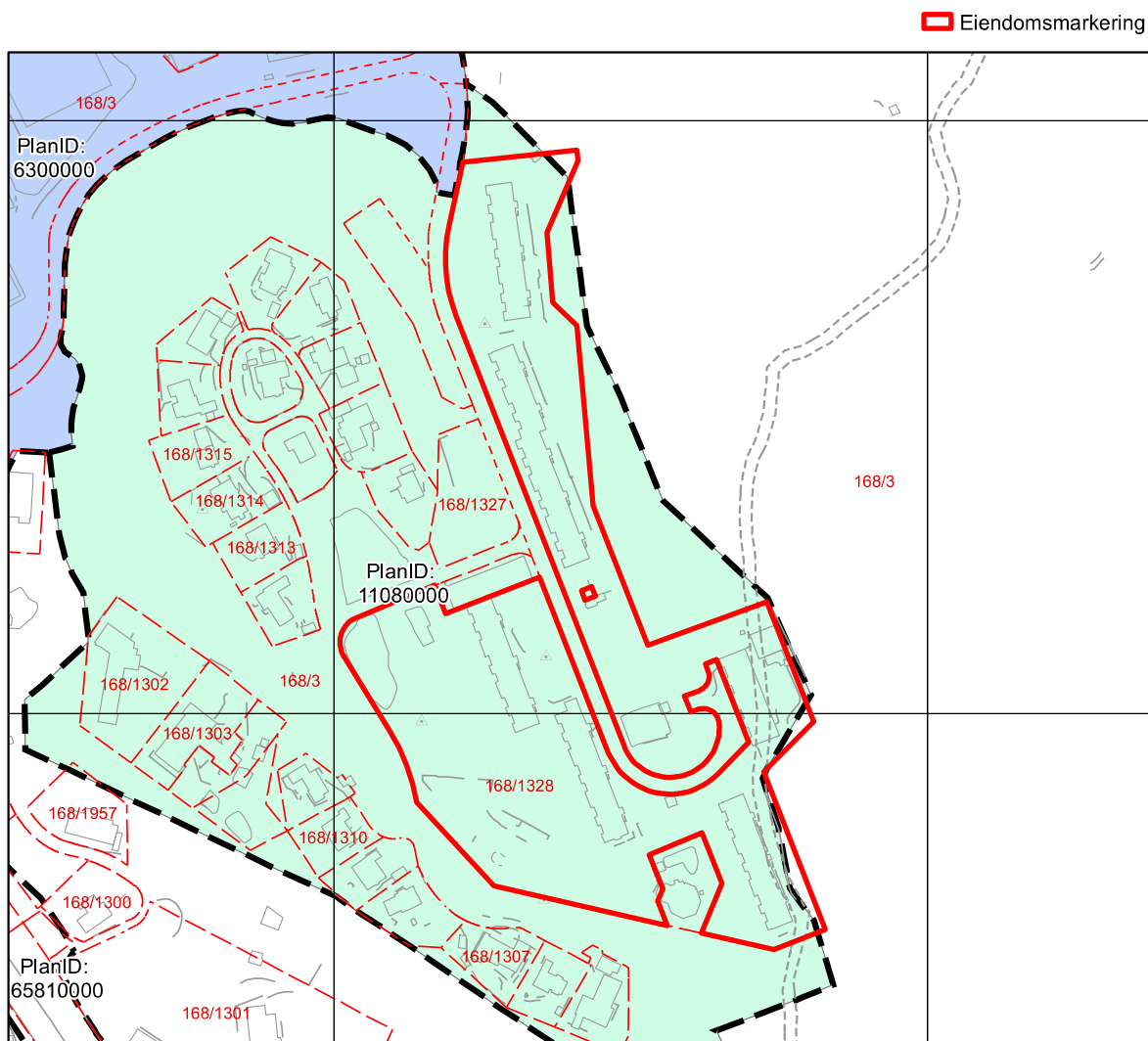
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1328/0/0

Adresse: Skytterveien 31 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11080000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11080000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000


Dato: 11.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 168/1328/0/0

Adresse: Skytterveien 31 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



X-21/90

NEVENGÅRDEN SANDVIKENS 1 RODE NR. 1
STORE SANDVIKENS UTMARK
FORSLAG TIL BEBYGGELSESPAN
MÅLESTOKK 1 : 1000

KOMM. DEP. TEI
05985 14. NOV 68
D.

BYPLANSJEFEN I BERGEN, 24. MAI 1960
Wm

BYPLANSJEFEN, BERGEN
Nr. 908-722
D. 11 / 11 1961
1961

Magnus Felling - Nicolay Brønnum

BEGR. LINJE I FØLGE DISPOSISJONSPLAN
• • FOR REGULERINGSPLANEN

Det bekrefte at kartkopien / avskriften
er i overensstemmelse med departementets
stadiestelse av 29. 9 1961
Byplansjefen i Bergen den 11. november 1961
Wm

Godkjent trace for høyspenntledning.
Byplansjefen i Bergen, den 11 / 11 - 1961.
Wm




BERGEN
KOMMUNE

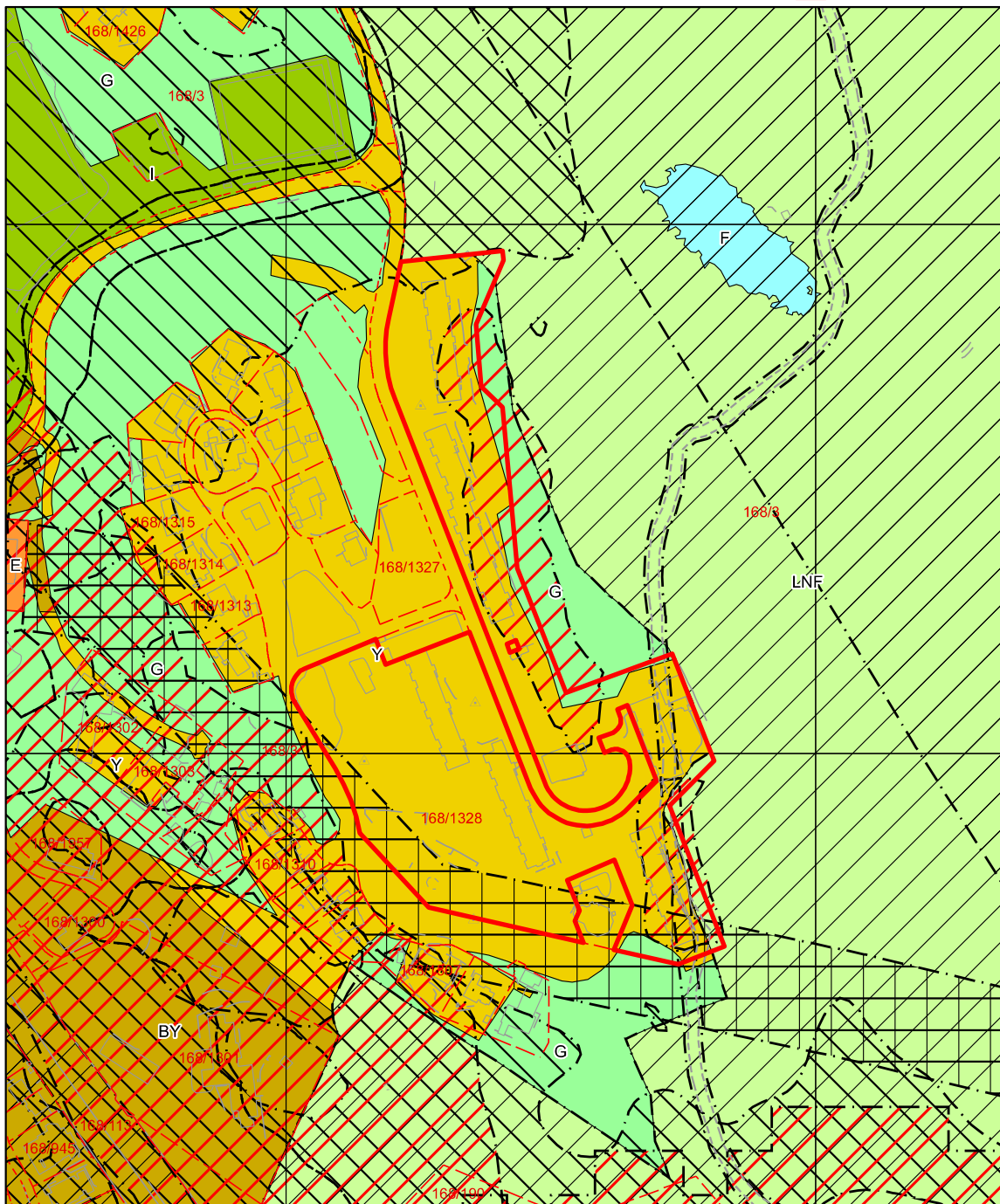
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1328/0/0
Dato: 11.10.2024 Adresse: Skytterveien 31 m.fl.

















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

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Skytterveien 31 - Nabolaget Sølvberget - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Enslige**



Offentlig transport

Skytterveien Linje 16E	6 min 0.5 km
Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 7.5 km
Bergen Flesland	25 min

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 387 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	8 min 4 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 471 elever, 35 klasser	8 min 5.7 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	10 min 7.4 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 5.4 km
Bergen Private Gymnas	8 min

Ladepunkt for el-bil

Fagernes 4 AS	21 min
Hegreneset	24 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

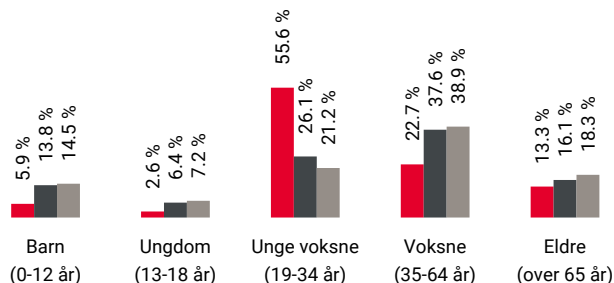
Veldig trygt 81/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kidsa Sølvberget (1-5 år) 29 barn	1 min 0.1 km
Sammen Blokksberg barnehage (0-5 år) 51 barn	13 min 1 km
Øyjorden barnehage (0-5 år) 97 barn	18 min 1.2 km

Dagligvare

Spar Øyjorden PostNord	12 min 1 km
Rema 1000 Helleveien	14 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

Sport

	Sølvberget Ballspill	4 min	0.3 km
	Stemmemyren idrettsanlegg Aktivitetshall, fotball	6 min	0.5 km
	Lehmkuhlhallen klatre- og t.senter	13 min	
	NEXT Nyhavn	21 min	

Boligmasse



■ 12% enebolig
■ 88% blokk

«Nabolaget anbefales. Relativt fredelig og rolig, alle turmuligheter i umiddelbar nærhet, og gode offentlige kommunikasjoner til Bergen sentrum og kjøpesentre m.v.»

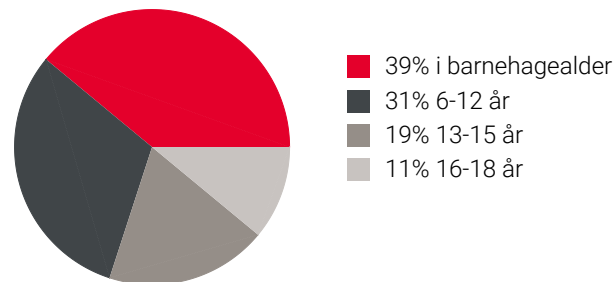
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Åsane Storsenter	8 min
	Vitusapotek Helleveien	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

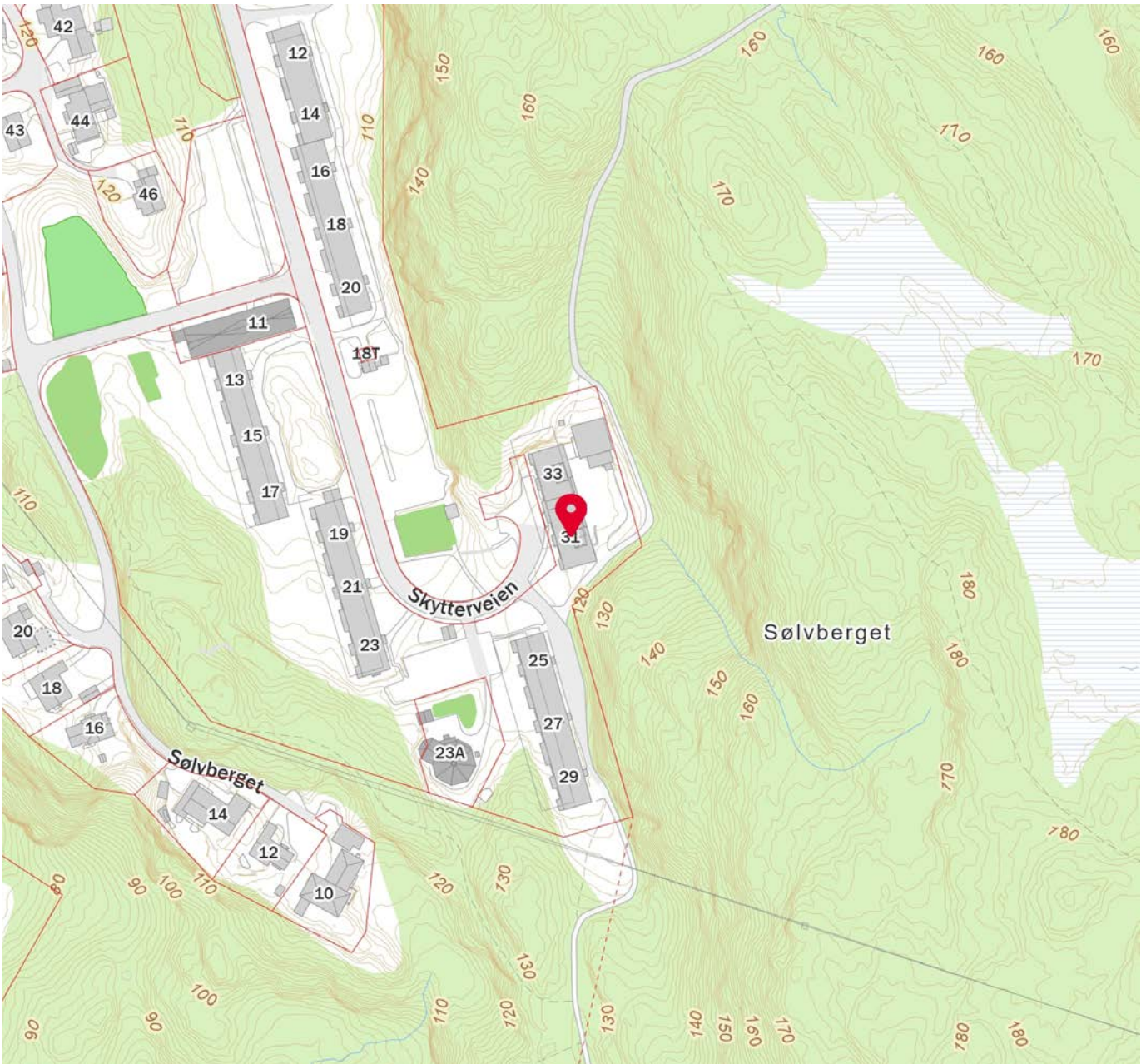


0% 74%

■ Sølvberget
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skytterveien 31
5038 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@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 viderefordlet 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