



aktiv.

Torgny Segerstedts vei 55, 5143 FYLLINGSDALEN

**Oppusset og sentral toppleilighet
m/balkong. Varme, v.vann, TV,
internett inkl. Gode
parkerings-muligheter. Ingen dok.**



Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 482 901,-
Omkostn.: Kr 9 560,-
Total ink omk.: Kr 3 982 461,-
Felleskostn.: Kr 7 431,-
Selger: Andre Sperrevik Stene

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 73/78 kvm
Tomtstr.: 94349 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 193
Andelsnr.: 306
Oppdragsnr.: 1505250053

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Torgny Segerstedts vei 55! En strøken tre-roms, hvor alt ligger til rette for en aktiv og bekymringsfri livsstil!

Verdt å nevne:

Elektrisk anlegg, kjøkken, innerdører, gulv, veggflater og isolasjon er nytt i 2024

Nytt bad, rør-i-rør og balansert ventilasjon i 2019

Oppvarming, varmtvann, TV og internett inkludert

Praktisk og arealeffektiv planløsning

Sentral beliggenhet med gode kollektivtilbud

Flott utsikt og gode solforhold

Nærhet til mange fine turområder

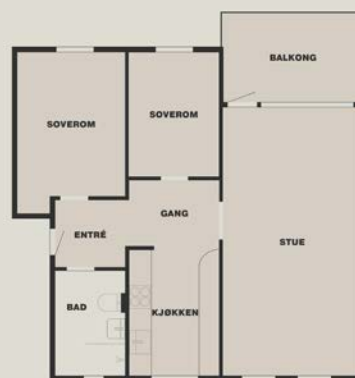
Mulighet for parkering m/lader

Boligen går over ett plan, og følgende rom er inkludert i BRA-i: Gang, bad/vaskerom, to soverom, stue og kjøkken

I tillegg medfølger to boder i kjelleren

Velkommen til visning! Husk å melde deg på.

TORGNY SEGERSTEDTS VEI 55



FLINT.

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	38
Energiattest	43
Nabolagsprofil	50
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Ekstern bod(3m²), ekstern bod(1,7m²).

3. etasje

BRA-i: 73 m² Gang(6,6m²), bad/vaskerom(4,6m²), soverom(11,5m²), soverom(8,4m²), stue(31m²), kjøkken(8,3m²).

TBA fordelt på etasje

3. etasje

10 m² Fra stuen er det utgang til balkong på 9,8m².

Ikke målbare 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 måleverdig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

94349 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er felles for borettslaget, og er pent opparbeidet med asfaltert parkeringsplass, interne gangveier, store grøntområder med beplantning og lekeplass.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i Fyllingsdalen. Oasen senter er kun minutter unna til fots. Her finner man alt det man måtte ønske av servicetilbud; legesenter, dagligvareforretninger, apotek, tannlege, treningssenter og vinmonopol m.m. Til Bergen sentrum tar det cirka 10 minutter med bil. Ellers er det gode bussforbindelser. Av turmuligheter kan Kanadaskogen opp til Nipetjørna, og Bønesskogen nevnes. Løvstakken like i nærheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 0.2 km

Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 0.6 km

Ortun skole (1-10 kl.) 0.7 km

Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 1.1 km

Lynghaug skole (8-10 kl.) 2.8 km

Fyllingsdalen videregående skole 0.9 km

Amalie Skram videregående skole 7.1 km

Barnehager

Sælen Oppveksttun Avd barnehage (0-5 år) 0.6 km

Lyshovden Oppveksttun barnehage (1-5 år) 1.1 km

Lynghaug skole (8-10 kl.) 2.8 km

Brinken barnehage (1-5 år) 1.3 km

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 grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer og pvckarmer.

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

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

Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,92m. Dagens krav er på 1 meter.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

1 år, 3 mnd

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

Ja, kun av faglært

Byttet rør og vann i hele borettslaget. Renoverte badene samtidig. Pluss balansert ventilasjon

Arbeid utført av APG

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Etter standard

Er arbeidet byggemeldt?

Ja

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

Ja, kun av faglært

I forbindelse med bad

Arbeid utført av AOG

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

Ja, kun av faglært

Alt elektro nytt i hele leiligheten, også ledninger i vegger

Arbeid utført av Vassheim elektro

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Borettslaget har egne plasser

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Lagt nye terrassebord og malt

Arbeid utført av André

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Skal bytte en heis

Innhold

Areal og fordeling per etasje:

3.etg: 73 m² BRA / 73 m² BRA-i

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

3. etg: Gang(6,6m²), bad/vaskerom(4,6m²), soverom(11,5m²), soverom(8,4m²), stue(31m²), kjøkken(8,3m²).

Fra stuen er det utgang til balkong på 9,8m². I tillegg er det to eksterne boder på hhv 3m² og 1,7m².

Standard

Innvendige overflater |

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

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

Velkommen inn i Torgny Segerstedts vei 55!

Gang |

Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. For ytterligere oppbevaring har leiligheten to eksterne boder.

Stue |

Vi beveger oss inn i en romslig stue målt til hele 31 m². Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott laminatgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Her er det god plass til å møblere med både sofakrok og spisestue. Gulv, veggflater, innerdører og lister er nytt i 2024. I den forbindelse ble

innerveggene etterisolert.

Balkong |

Fra stuen kommer vi ut til en stor balkong på 9,8m². Her kan man nyte solen på ettermiddag og kveld. En flott forlengelse av stuen på fineværsdagene. Alt ligger til rette for å ta måltidene ute.

Kjøkken |

Romslig og tidløst kjøkken med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate fra IKEA. Over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum og ventilator. Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp, stekeovn med dampfunksjon, mikrobølgeovn med varmluftfunksjon, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Kjøkkenet og hvitevarene er nye i 2024.

Bad |

Lyst og helfliset bad utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant med skuffer, dusjvegg i klart glass, opplegg for vaskemaskin og fordelerskap til rørsystemet. Det er selvfølgelig varmekabler i gulvet. Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2019 - i den forbindelse ble det også installert nytt rør-i-rør-system og balansert ventilasjon.

Soverom |

Leiligheten har to luftige soverom, med god plass til å innrede som man ønsker. Tidsriktige fargevalg komplimenteres av det naturlige lysinnslippet. Rommene er målt til 11,5m² og 8,4m². Et fint sted å trekke seg tilbake etter en lang dag.

Andre opplysninger:

- Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.
- Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
- Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2024. I forbindelse med oppussing av kjøkkenet ble det lagt inn ekstra kurser.
- Varmtvannsberederen er felles for borettslaget.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2019.
- Rør-i-rørsystem fra 2019.
- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2019.

Leiligheten ble oppgradert i 2024 med blant annet:

- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Lagt inn ekstra kurser i sikringsskapet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.
- Lagt opp nytt elektrisk anlegg (innvendig i leiligheten).

- Montert spotter i gangen.
- Lagt nye laminatgulv.
- Isolert og platet innervegger.
- Sparklet og malt overflater.
- Montert nye innerdører og listverk.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene. Grunnpakken er på 100mb.

Parkering

Parkering- og garasjeplass tildeles etter venteliste i Borettslaget. Plassene følger ikke enhetene. Det må tas kontakt med styrekontoret for tildeling av parkeringsplass. Disponering av plass blir fakturert. Det må opprettes abonnement via Aneo.no.

Borettslaget har 348 parkeringsplasser. Leie av parkeringsplass 90,- pr. mnd.
Borettslaget har 93 garasjeplasser. Leie av garasjeplass 350,- pr. mnd.

Ladepunkter til elbil i alle garasjene, samt 100 ladepunkter ute. Ifht parkeringsplasser sier styreleder: På adresser i Torgny Segerstedts vei så er det i utgangspunktet slik at man kan få tildelt plass ved innflytting, eventuelt så må man vente kort tid. Det er uansett parkeringsmuligheter hvis man må vente på plass.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8662309

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verik 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.

Prosjekt rehabilitering av bad og nytt ventilasjonsanlegg er ferdigstilt og avsluttet i 2020. Borettslaget er begynt nedbetaling av rehab lånet og rente og avdrag er medregnet i felleskostnader til andelseierne.

Poletter til vaskeri kjøpes på Bunnpris nærbutikk og styrekontor.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg, radiator i stuen.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

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 3 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 769 291

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 077 165

Formuesverdi sekundær år

2023

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 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Brensel (Borettslaget er tilknyttet SOL fyrsentral. Brensel inkluderer oppvarming og varmt vann)
- TV og internett fra Telia
- Renhold av fellesarealer
- Driftskostnader
- Avdrag/renter lån
- Kommunale avgifter og skatter

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 431

Andel Fellesgjeld

Kr 482 901

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

10.03.2025

Andel fellesformue

Kr 11 185

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2025-03-19T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Smiberget Borettslag

Organisasjonsnummer

948946645

Andelsnummer

306

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95227224178

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, rehab bad og ventilasjon

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,95%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 482 900,59

Total saldo lån: 247 341 368,00

Innfrielsesdato: 30.06.2050

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Smibergets egenkapital er pr. 31.12.2023 negativ med kr 202 484 762.

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

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 2 346 552.

Disponible midler pr 31.12.2023 er kr 3 784 404.

Det ble ikke vedtatt noen endringer i kostnader/gjeld på generalforsamlingen i 2025.

Styregodkjennelse

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

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har vaskebyrå til vask av fellesområder. Ingen dugnadsplikt.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 193 i Bergen kommune. Andelsnr. 306 i Smiberget
Borettslag med orgnr. 948946645

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 3-etasjes boligbygg i betong, datert 22.06.1964.

Det foreligger ferdigattest for utvid/fasadeendr, balkonger datert 07.05.1999.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.06.1964.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei med private stikkveier i borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

I følge Bergen kommune er eiendommen regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 63860000

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

Dekningsgrad: 100%

PLanID: 63860000

Reguleringsformål : 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 99,2%

Reguleringsformål: Annen veggrunn, grøntareal

Dekningsgrad: 0,4%

Reguleringsformål: Friområde

Dekningsgrad: 0,2%

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PLanID: 63860000

Sonetype: - Bevaring kulturmiljø

Dekningsgrad: 99,5%

Sonetype: Frisiktsone

Dekningsgrad: 0,1%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID: 11320002

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 210 OG 222, BOLIGFELT V, PLAN FOR
UTBYGGING

Ikrafttrådt: 17.03.1989

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID: 66360000

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

Dekningsgrad: 6,3%

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

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Beskrivelse: Byfortettingssone

Dekningsgrad: 98,4%

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Dekningsgrad: 1,6%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonenavn: H220_3

Dekningsgrad: 5,5%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonenavn: H210_3

Dekningsgrad: 1,7%

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 11320300

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

Saksnr: 200310930

PlanID: 11320012

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

Saksnr: 201530064

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

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

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

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.

Kontraktsgrunnlag

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

482 900 (Andel av fellesgjeld)

3 972 901 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 560 (Omkostninger totalt)

17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 982 461 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 990 361 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 993 161 (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 9 560

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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.

Meglers vederlag

Provisjon: 40 000,-

Grunnpakke: 14 870,-

Tilrettelegging: 19 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Oppdragsansvarlig

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Ansvarlig megler

June Bergesen

Fagansvarlig | Kontorleder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

june.helen.bergesen@aktiv.no

Tlf: 932 21 155

Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15

5165 LAKSEVÅG

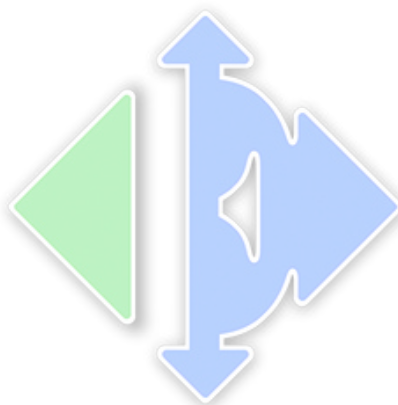
Tlf: 555 90 500

Salgsoppgavedato

15.04.2025

Vedlegg

Leilighet
Torgny Segerstedts vei 55
5143 Fyllingsdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 03/03/2025

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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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

Egenerklæringsskjema 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 branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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:22, Bnr: 193
Hjemmelshaver:	Andre Sperrevik Stene
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	306
Byggeår:	1972
Tomt:	94 349 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Andre Sperrevik Stene
Befaringsdato:	25.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Eiendommen er pent opparbeidet med asfaltert parkeringsplass, interne gangveier, store grøntområder med beplantning og lekeplass.

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 grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen og pvcarmen. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besikket på befaringsdagen. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens 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: Trond Helle

Kontaktperson: Trond Helle

Beliggenhet:

Leiligheten ligger sentralt til i Fyllingsdalen. Oasen senter er kun minutter unna til fots. Her finner man alt det man måtte ønske av servicetilbud; legesenter, dagligvareforretninger, apotek, tannlege, treningssenter og vinmonopol m.m. Til Bergen sentrum tar det cirka 10 minutter med bil. Ellers er det gode bussforbindelser. Av turmuligheter kan Kanadaskogen opp til Nipetjørna, og Bønnesskogen nevnes. Løvsakken like i nærheten.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 948 946 645

Navn/foretaksnavn: SMIBERGET BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 26.11.1963

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 9,8m².

Tilhørende leiligheten er det to boder i kjelleren på henholdsvis 3m² og 1,7m².

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

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder 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 malte flater.

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 hjemmelshaver:

- Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2019.
- Rør-i-rørsystem fra 2019.
- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2019.

Leiligheten ble oppgradert i 2019 med blant annet:

- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Lagt opp nytt elektriskanlegg (innvendig i leiligheten, det ble ikke utført arbeider på sikringsskapet).
- Montert spotter i gangen.
- Lagt nye laminatgulv.
- Isolert og platet innervegger.
- Sparklet og malt overflater.
- Montert nye innerdører og listverk.

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 m²	S-Rom m²
3. Etasje	73	0	0	10	73	0
Kjellerboder	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	73	5	0	10	73	5
SUM BRA	78					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(6,6m²), bad/vaskerom(4,6m²), soverom(11,5m²), soverom(8,4m²), stue(31m²), kjøkken(8,3m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(3m²), ekstern bod(1,7m²).

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:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

03/03/2025



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 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 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

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 yttervegg eller innredning på motsatt side. 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, dusjvegg i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

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 med dampfunksjon
- Integrert mikrobølgeovn med varmluftfunksjon
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

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.

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.

Vinduer med isolerglass i malte pvc- og trekarmen.

Vinduet i trekarm er fra 1989, øvrige vinduer er fra 1990-tallet og 2013. På badet ble vinduet skiftet samtidig som badet ble oppgradert.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1988.

Dørene fremstod med normal brukslitasje 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 de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 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.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til balkong på 9,8m².

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,92m. Dagens krav er på 1 meter.

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 er spalte på innebygget systerne for WC.

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/fellesanlegget 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 egenerklæringsskjema.

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 sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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 slokkeutstyr 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.

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 bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker 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 de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer bør skiftes ved behov.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,92m. Dagens krav er på 1 meter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250053	

Selger 1 navn
Andre Sperrevik Stene

Gateadresse	
Torgny Segerstedts vei 55	

Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5143

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250053

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet rør og vann i hele borettslaget. Renoverte badene samtidig. Pluss balansert ventilasjon
Arbeid utført av	APG

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Etter stsndsrd
-------------	----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja
-------------	----

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forbindelse med bad
Arbeid utført av	AOG

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt elektro nytt i hele leiligheten, også ledninger i vegger
Arbeid utført av	Vassheim elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

Beskrivelse	Borettslaget har egne plasser
-------------	-------------------------------

Document reference: 1505250053

- 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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt nye terrassebord og malt

Arbeid utført av

André

- 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

- 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

Beskrivelse

Skal bytte en heis

- 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

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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.

Document reference: 1505250053

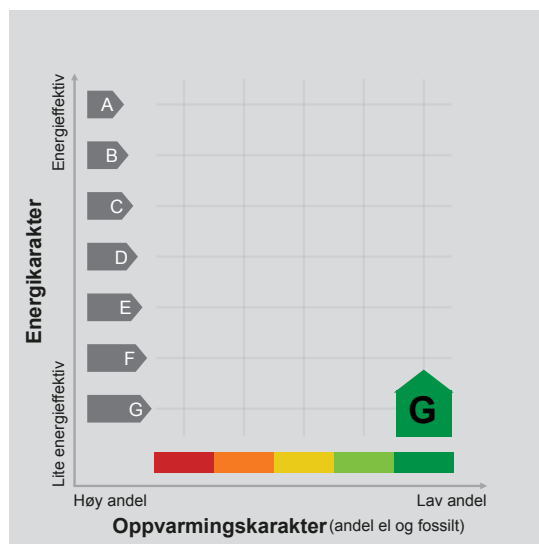
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André Sperrevik stene	be66f05d7b794e79cdfa8e4 ac97d0ab938ff1473	25.02.2025 17:28:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505250053

- 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	Torgny Segerstedts vei 55
Postnummer	5143
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	193
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139735013
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	7b096368-25a4-440f-bc50-1c1ab56231c5
Dato	29.08.2023



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

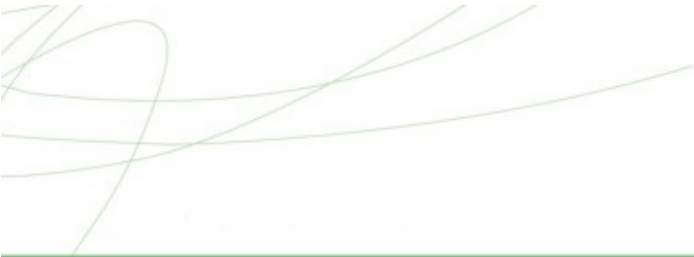
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

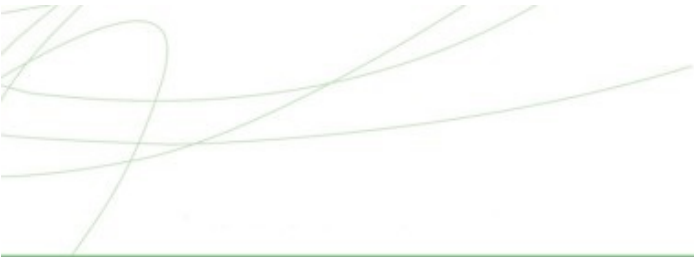
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

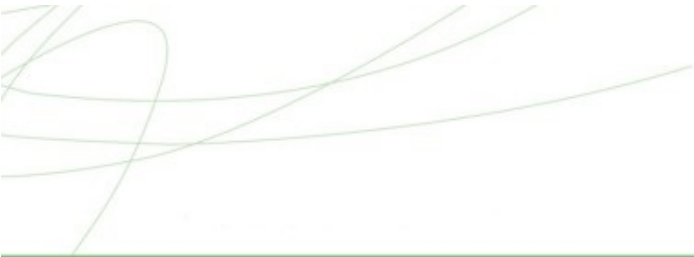
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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	1963
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
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. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Torgny Segerstedts vei 55
Postnummer: 5143
Sted: FYLLINGSDALEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0302
Dato: 29.08.2023 14:37:31
Energimerkenummer: 7b096368-25a4-440f-bc50-1c1ab56231c5

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 22
Bruksnummer: 193
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139735013

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå 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 4: 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 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: 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 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er 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 16: 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 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Nabolagsprofil

Torgny Segerstedts vei 55 - Nabolaget Sælen/Smiberget nord - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Torgny Segerstedts vei Linje 5, 48	2 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	17 min 1.2 km
Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 7.7 km
Bergen Flesland	13 min

Skoler

Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 153 elever, 12 klasser	3 min 0.2 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Ortun skole (1-10 kl.) 470 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 212 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 405 elever, 30 klasser	6 min 2.8 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	13 min 0.9 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	11 min 7.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

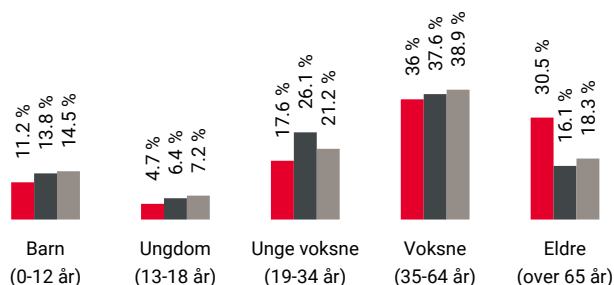
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sælen/Smiberget nord	1 644	903
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sælen Oppveksttun Avd barnehage (0-5 ...)	8 min 81 barn 0.6 km
Lyshovden Oppveksttun barnehage (1-5 ...)	14 min 87 barn 1.1 km
Brinken barnehage (1-5 år)	18 min 60 barn 1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Smiberget	4 min
PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Rema 1000 Knudsenkvartalet	14 min
Post i butikk	1 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



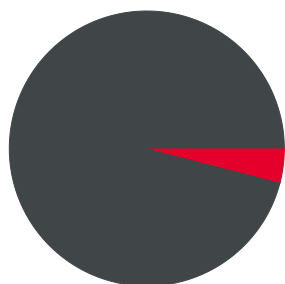
Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Ortun park	6 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Ortunparken	6 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🚴 MOVA Ortuflaten	13 min	🚶
🚴 SKY Fitness Fyllingsdalen	16 min	🚶

Boligmasse



4% enebolig
96% blokk

«Lite hipt, og det er ok!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Oasen

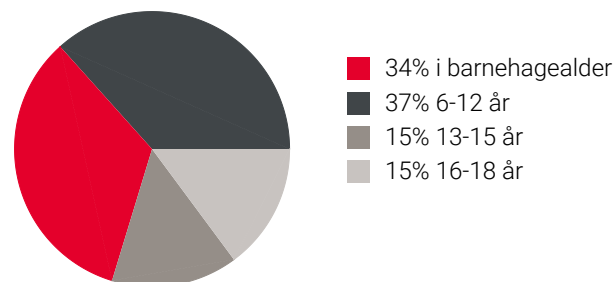
22 min 🚶



Apotek 1 Knudsenkvartalet

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



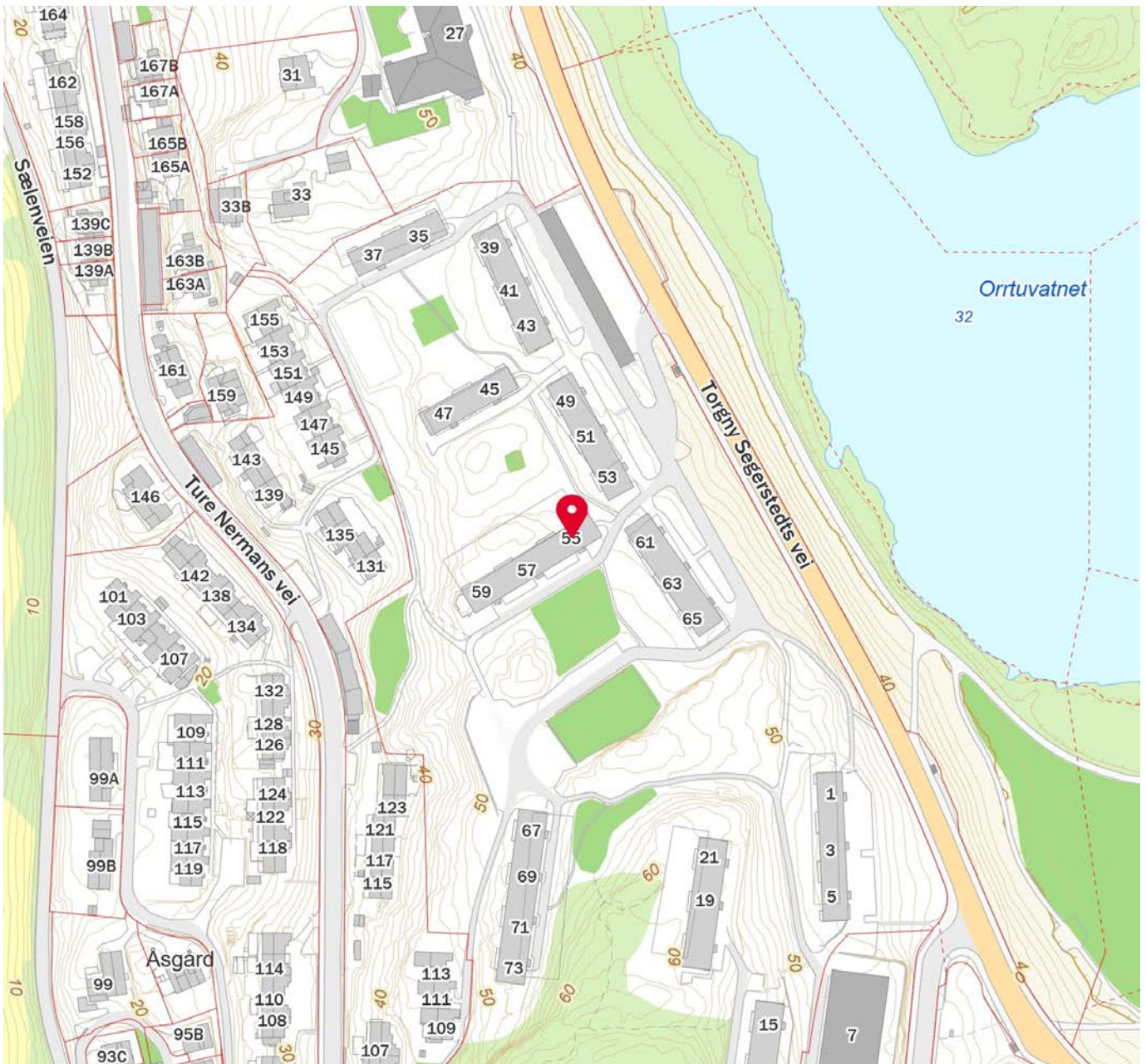
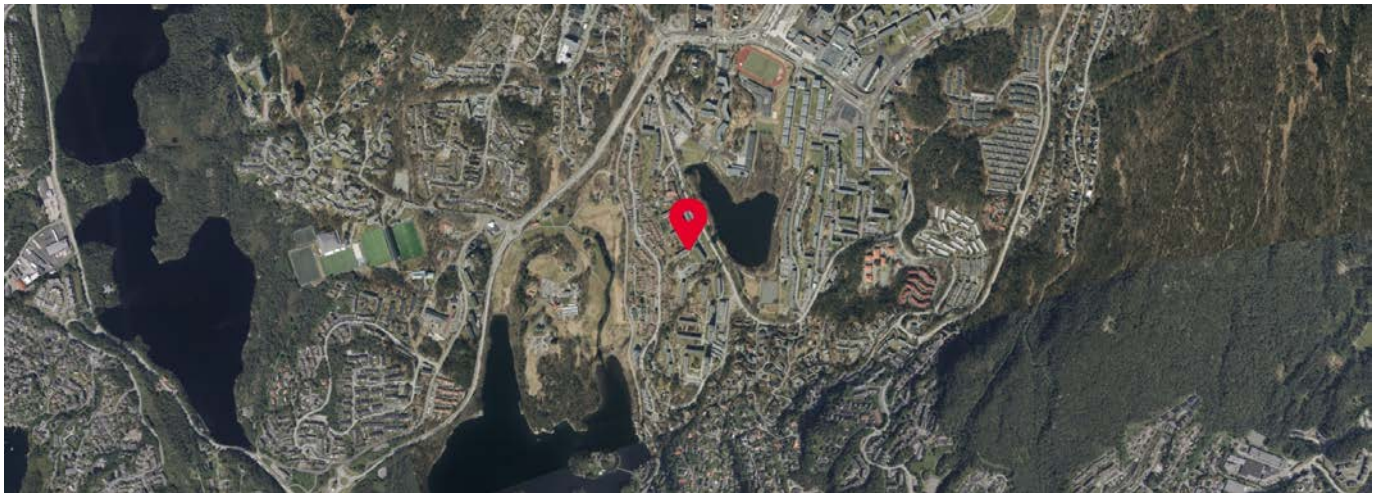
0%

47%

■ Sælen/Smiberget nord
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Ordensregler for Smiberget Borettslag

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–07:30. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:30–20:00.
- Lørdager klokken 09:30–18:00.
- Søndager og helligdager: Ingen

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- Å måke og salte foran eget inngangsparti når det er nødvendig. Utstyr finnes i bossrommet utenfor inngangspartiet.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på altanene i borettslaget. Elektrisk eller gassgrill er tillatt. Gass må oppbevares utendørs og ikke i solsteiken. Vis hensyn til naboer.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Rengjøring av trapper, fellesrom osv. foretas av eksternt byrå utpekt av styret.

Andelseier skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som medfører kosmetiske endringer.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslaget eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, plast, glass og metall sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette vil tiltrekke skadedyr.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset i kjeller slukkes etter bruk.

5. Kjøring og parkering

Parkering på tildelte plasser og garasjer, og gjester henvises til å bruke oppmerkede gjesteparkeringsplasser.

Kjøretøy skal være registrerte og i kjørbær stand.

EL-Biler skal kun lades på oppsatte ladepunkt, all annen lading er forbudt.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor blokken, men man kan stå utenfor blokken inntil 30 min f.eks. i forbindelse med levering av varer.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier tar hensyn til andre beboere i borettslaget ved å følge vanlige regler for skikk og bruk. Dyrehold som påfører andre unødvendig eller urimelig skade eller ulempe kunne følges opp som mislighold.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i borettslaget.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter av 13.10.2005

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

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26. november 1963, endret på generalforsamlingen 3. mai 1988 og endret den 13. oktober 2005 med iverksettelse fra lov om burettslag 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

Seinere endret på ekstraordinærgeneralforsamling 27.10.2010, der det ble bestemt å sette bort tidligere fellesplikter til byrå utpekt av styret. § 8-1 (3) endret på generalforsamling 06.04.2011. § 8-3 (1) ble redigert på generalforsamling 04.04.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

- (1)** Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2)** Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er en forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

- (2)** Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men ervervene må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bolig

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

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

3-3 Nærmere 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 hvilke andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes.

Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m. v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten fram til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret fram til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkør og ledninger.

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar, med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsom.

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 håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen, jfr også 2-4.
- (7)** Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8)** Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annen måtte bli avtalt.
- (9)** Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-13 og 5-15.
- (10)** beboerne må delta i å måke snø og salte foran eget inngangsparti, når dette er nødvendig.

5-2 Borettslaget vedlikeholdsplikt.

- (1)** Borettslaget skal holde bygninger og eiendom for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2)** Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3)** Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, slik samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende veggkonstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
- (4)** Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5)** Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.
- (6)** Rengjøring av trapper og fellesrom, bytting av bossekker, renhold av bossrom og utenfor inngangsparti (spyling/kosting) utføres av eksternt byrå utpekt av styret.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold.

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

6-2 Pålegg og salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styrets og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styret vedtak

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

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

1: Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget, går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2: Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.

3: Salg eller kjøp av fast eiendom.

4: Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

5: Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig 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 representerer laget i felleskap utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektens punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål, der medlemmet selv eller nærstående, har en 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 som ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg og salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forhold til borettslovene:

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 forhold til borettslovene

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

12. Ordensregler og vedtekter:

Beboerne er forpliktet til å overholde borettslagets ordensregler og vedtekter.

13. Bossukepliktene:

Utgikk etter ekstraordinær generalforsamling 27.10.2010.

14. Vaskeriene:

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

15. Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseier gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utføres på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseierens bointeresse. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignede.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

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

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

16. Parkering/garasjer:

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

Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

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

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

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

Boligselskapets navn	233	SMIBERGET BORETTSLAG (0233)
Budsjett år	2024	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	2 075 000	5 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	7 050 000	16 %
Driftskostnader	21 942 500	48 %
Renter lån	4 950 000	11 %
Avdrag lån	7 510 000	17 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	1 788 325	4 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	45 315 825	100 %

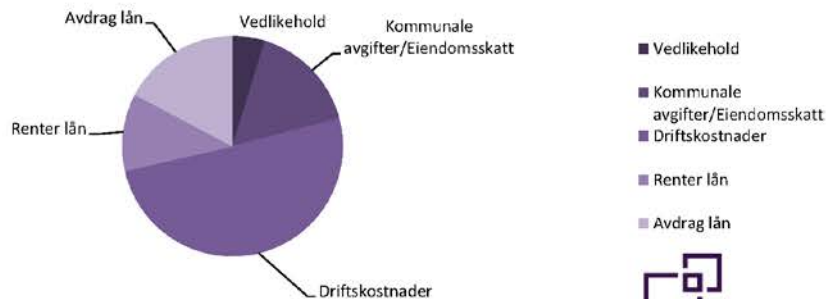
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2024



BOB BBL
desember 2023

Det innkalles herved til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SMIBERGET BORETTSLAG

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Fyllingsdalen 11.03.2024
Styret i Smiberget borettslag

Hver andel har en stemme, og stemmesedler vil bli utlevert ved inngangen.

Fremleiere har ikke stemmerett, men inviteres til å delta.

Nedre del skal klippes av og leveres ved inngangen som kontroll ved utlevering av stemmesedler.

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

Andelseiers/ -eieres navn: _____

Adresse: _____

Fullmakt gitt til: _____

Andelseiers/ -eieres underskrift: _____

Rapport fra styret i Smiberget borettslag for år 2023.

1. Lagets virksomhet

a) Formål:

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

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

b) Generelle opplysninger:

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

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

2. Styret og styrets arbeid

a) Styrets sammensetning:

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

Andre utvalg og tillitsvalgte

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

Blokktiltitsvalgte i 2023

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

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

b) Møtevirksomhet

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

Andre møter som er blitt avholdt i 2023 er:

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

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

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

Overdragelser:

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

Bruksoverlating:

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

Skadesaker:

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

Husorden:

Styret har i 2023 behandlet en del saker vedrørende brudd på husordensreglene.

Styret har søkt juridisk bistand i noen saker.

Utleie av lokaler:

Lokalet i TSv. 67 blir utleid til beboere til dåp, konfirmasjon, fødselsdagsselskap og lignende. Det er i dette lokalet påske- og juleverksted holdes.

For leie, ta kontakt på e-post: utleie@smiberget.no

Informasjon:

Styret vektlegger å nå andelseierne med informasjon. I denne forbindelse har følgende tiltak blitt utført:

- Beboere får informasjon på kontoret.
- Meldinger via SMS og e-post
- Det har i 2023 blitt sendt ut Beboernytt og informasjonsskriv i hver postkasse
- Annen informasjon er hengt i oppganger.
- Det har også vært informert på borettslagets nettside.

Borettslagets webadresse: www.smiberget.no

Borettslagets e-post adresse: styrekontor@smiberget.no

d) Drift/Vedlikehold:

Diverse større arbeid utført i 2023:

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

e) Nabovarsel fra eier av bygget Bunnpris ligger i:

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

g) HMS:

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

Div. arbeid utført innenfor HMS:

- Kontroll av samtlige lekeplasser og en del utbedring.

h) Parkering:

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

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

i) Lading av El-bil:

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

j) Serviceavtaler/avtaler**Heiser:**

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

Biler:

Santander

Traktor:

Nordea

Kabel-tv:

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

Grøntområder:

Vedlikeholdsavdelingen har hatt ansvaret for vedlikehold av grøntareal.

Skadedyr:

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

k) Bossordningen i borettslaget

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

m) Renhold

Borettslaget har avtale med Toma AS.

n) Miljøutvalg

Vi ønsker å etablere et Miljøutvalg. Dette trenger vi for å kunne planlegge og gjennomføre sosiale aktiviteter for store og små. Klubben vår er pusset opp og tatt i bruk igjen.

Miljøutvalget gjennomførte påske- og juleverksted i Klubben, samt arrangerte Blåtur for våre godt voksne.

Ytterligere informasjon vil bli publisert på Smibergets hjemmeside og på SMS/ e-post.

o) Heiser

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

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

hele landet å få tak i nye deler. Vi besluttet også å stoppe en av heisene TN 45 for å ta deler fra den i forsøk på å få en av heisene i nr. 9 i gang igjen. Samtidig som denne jobben pågikk, startet styret samtaler med BMA heisteknikkrådgivning AS angående nye heiser. Dette er en stor jobb som tar lang tid å planlegge.

I oktober ble styret fremlagt en skisse med løsning på nye heiser. Her foreslås det å bygge en ny stor heissjakt utenpå blokken og en større heis der dagens to heiser er i dag. Jobben med detaljplanlegging og søknader til myndighetene pågår i disse tider og styret tar sikte på å gjennomføre ekstraordinær generalforsamling i juni måned. Da får vi og en videre fremdrift av prosjektet med priser og kalkyler for hva dette få å si for felleskostnadene. Pr dags dato går en heis i nr. 9 og begge i nr. 45. Vi venter fortsatt på nye deler, men vet ikke når disse kommer.

Styret vil sterkt beklage de ulempene dette har fått for beboerne, men dette kunne hverken styret eller de som drifter heisene forutse. Vi vil også berømme beboerne i begge høyblokkene som har tatt disse ulempene på en imponerende måte.

p) Tilstandsrapport av bygningsmassen

Styret kontaktet BOB høsten 2023 og fikk utarbeidet en tilstandsrapport av bygningsmassen. Dette innebærer start på planlegging av rehabilitering av bygningsmassen. I forberedelsen av denne planleggingen, er styret og borettslaget med i et forskningsprosjekt med mål om å kartlegge løsninger for en eventuell rehabilitering. Styret vil presisere at dette arbeidet kun er i startfasen og vil informere beboerne på et senere tidspunkt når dette konkretiserer seg.

Styret ser at en rehabilitering av fasadene som også vil måtte inkludere vinduene. Derfor vil styret være mer restriktive angående utskiftning av vinduer fremover.

3. Forretningsførsel og økonomi

a) Forretningsførsel og revisjon

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

b) Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 569 leiligheter fordelt slik:

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

Disse leilighetene er fordelt i 23 lavblokker og 2 høyblokker.

Borettslagets eiendom var fullverdiforsikret ved bygningskasko i Tryg. Polisenummer 8654145.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

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

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

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

c) Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

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

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

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

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

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

d) Borettslagets lån og lånevilkår

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

Lånet hadde flytende rente på 2,75 % fra 01.01-19.04.2020, 2,05 % fra 20.04-21.06.2020 og 1,70 % fra 22.06-30.12.2020, fast rente på 1,95 % fra 30.12.2020-30.12.2027. Styret er meget fornøyd med at renten er bundet på 1.95 % ut 2027.

e) Økonomi

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

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

Brenselsregnskap:

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

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

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

f) Lagets egenkapital

Smibergets egenkapital er pr. 31.12.2023 negativ med kr 202.484.762. Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

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

Disponible midler pr 31.12.2023 er kr 3.784.404.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnad**a) Bomiljø/sosiale aktiviteter**

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

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

b) Dugnad:

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

5. Forhold som er inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det er ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp.

6. Forutsetning for fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Oversikt over ansatte pr.31.12.2023:

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

Det er ikke rapportert om skader eller ulykker i 2023.

8. Likestilling

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

9. Forurensning av det ytre miljø

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

Styret i Smiberget borettslag
Bergen 11. mars 2024

Trond Helle
Styreleder

Knut Stølås
Nestleder

Gertie Hegdal
Styremedlem

Arve Carlsen
Styremedlem

Sverre Strømmen
Styremedlem

Rapport fra sty...

Name
Carlsen, Arve

Date
2024-03-05

Identification

 **Carlsen, Arve**

Name
Strømmen, Sverre Waldemar

Date
2024-03-07

Identification

 **Strømmen, Sverre
Waldemar**

Name
Helle, Trond

Date
2024-03-01

Identification

 **Helle, Trond**

Name
Hegdal, Gertie

Date
2024-03-01

Identification

 **Hegdal, Gertie**

Name
Stølås, Knut

Date
2024-03-01

Identification

 **Stølås, Knut**



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



Til generalforsamlingen i Smiberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 510HM-0ZAUJ-S6CYM-8AV00-31KQ0-318Z

PENNEO

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

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

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-07 15:07:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5LOHM-0ZAJ-56CYM-8AV00-3TKQ0-3I8Z

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>**

Smiberget Borettslag 2023

Resultatregnskap 2023

Smiberget Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2023 for Smiberget Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Smiberget Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2023 for Smiberget Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Smiberget Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Smiberget Borettslag

Trond Helle
Styrets leder

Knut Stølås
Nestleder

Sverre Strømmen
Styremedlem

Arne Carlsen
Styremedlem

Gertie Hegdal
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Smiberget Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:

5,20

Note 5 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

	Vaskemaskin	Lekeapparater	Vaskemaskin	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	29 812	102 768	87 375	23 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	29 812	102 768	87 375	23 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	11 989	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	29 812	102 768	87 375	23 750
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2018	2009	2010
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Varmrulle	Gressklipper	Vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	24 338	190 000	36 875	36 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	24 338	190 000	36 875	36 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 338	190 000	36 875	36 875
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2011	2012	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Tørketrommel	Vaskemaskin	Krøllgress	Klatrevegg
Anskaffelseskost pr.01.01	29 050	38 625	148 875	23 338
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	29 050	38 625	148 875	23 338
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	29 050	38 625	148 875	23 338
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2013	2007	2010
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin	Parkeringsplass	Vaskemaskin	Vaskemaskin
		s		
Anskaffelseskost pr.01.01	39 375	557 390	41 125	41 250
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 375	557 390	41 125	41 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	55 739	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 375	510 940	41 125	41 250
Bokført verdi pr.31.12	0	46 449	0	0
Anskaffelsesår	2014	2014	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	0	0
	Vaskemaskin	BEAS	Tørketrommel	Vaskemaskin
		Myntautomat		
Anskaffelseskost pr.01.01	42 625	27 201	27 625	44 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	42 625	27 201	27 625	44 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	42 625	27 201	27 625	44 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin	Vogn Vera	Vaskemaskin	Kontormøbler
		m/ekstra benk		
Anskaffelseskost pr.01.01	41 250	31 875	44 000	33 769
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 250	31 875	44 000	33 769
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	733	4 502
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 250	31 875	44 000	33 769
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Vaskemaskin (2019)	Lekeplass (2019)	Containeropps t.plass (2019)	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	26 893	206 875	151 812	39 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	26 893	206 875	151 812	39 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 378	41 375	15 181	7 974
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 411	172 395	63 255	27 912
Bokført verdi pr.31.12	4 482	34 479	88 557	11 962
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	6	2
	Konferansebor d og stoler	Avfukter	Tørketrommel Uni Mac 2021	2 stk Vaskemaskine r Speedqueen
Anskaffelseskost pr.01.01	33 613	32 541	31 206	90 437
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	33 613	32 541	31 206	90 437
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 722	6 508	6 241	18 087
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 167	18 440	16 643	22 609
Bokført verdi pr.31.12	13 445	14 101	14 563	67 828
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	3	3	4
	2 stk Tørketromler Speedqueen	Speed Queen 10kg Tørketrommel	Speed Queen 95 Vaskemaskin 10 kg	Varmekabler trapp
Anskaffelseskost pr.01.01	74 681	0	0	0
Årets tilgang	0	44 812	52 937	153 247
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	74 681	44 812	52 937	153 247
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 978	8 215	8 822	1 824
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 978	8 215	8 822	1 824
Bokført verdi pr.31.12	69 702	36 596	44 114	151 423
Anskaffelsesår	2022	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5	5	7

	TV til klubbrom	Kjøkkeninnredning fellesrom	Lysmaster	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	16 207	26 987	49 247	38 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 207	26 987	49 247	38 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 207	26 987	49 247	38 750
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2012	2009	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin	Porttelefoni-anlegg	Vaskemaskin	Speed Queen Vaskemaskin 95
Anskaffelseskost pr.01.01	43 625	131 831	43 625	0
Årets tilgang	0	0	0	53 062
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	43 625	131 831	43 625	53 062
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 543	13 183	8 725	884
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	43 625	69 211	41 443	884
Bokført verdi pr.31.12	0	62 619	2 181	52 177
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	5	1	5

Note 8 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Pantstillelser

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

Note 13 - Udekket tap

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

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

Note 14 - Langsiktig gjeld**Handelsbanken**

Renter 31.12.23: 1,95%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020	300 000 000	
Nedbetalt tidligere	37 845 912	
Nedbetalt i år	7 334 619	
Lånesaldo 31.12		254 819 469
Beregnet innfrielsesdato: 29.06.2050		

Sum langsiktig gjeld **254 819 469**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt **2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner 215 211 802

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

Note 15 - Disponible midler

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

233 - Årsregnsk...

Name
Hegdal, Gertie

Date
2024-03-07

Identification

 **Hegdal, Gertie**

Name
Strømmen, Sverre Waldemar

Date
2024-03-01

Identification

 **Strømmen, Sverre
Waldemar**

Name
Helle, Trond

Date
2024-02-28

Identification

 **Helle, Trond**

Name
Stølås, Knut

Date
2024-03-01

Identification

 **Stølås, Knut**

Name
Carlsen, Arve

Date
2024-03-05

Identification

 **Carlsen, Arve**



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

SAMEIET FYRSENTRALEN SOL

ÅRSRAPPORT FRA STYRET 2023

For Sameiet Fyrsentralen SOL.

**Smiberget – Ortuvann – Lyshovden borettslag.
(SOL)**

Årsrapporten gjelder for perioden 01.01.2023 – 31.12.2023.

1. Formål.

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

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

Organisasjonsnummer: 915 627 145.

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

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

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

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

2. Styrets sammensetning og møtevirksomhet.

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

Styret for Sameiet Fyrsentralen SOL, har i perioden hatt følgende sammensetning:

Leder: Sverre Strømmen – Smiberget borettslag.

Medlem: Arve Carlsen – Smiberget borettslag.

Medlem: Trond Olsen – Ortuvann borettslag – til den 29.06.2023.

Som erstatter for styremedlem Trond Olsen oppnevnte styret i Ortuvann borettslag Gitte Knudsen som nytt styremedlem.

Medlem: Raymond Steffensen – Lyshovden borettslag.

Styret har i perioden avholdt 10 ordinære møter.

Styret avholdt felles styremøte med eierlagene sine styre den 20.09.2023.

Styret drøftet alle sider ved Fyrsentralen SOL sin drift, bl.a. fjernvarmeanlegget, energialternativer – energipriser – fremtidig drift, styring og bemanning av Fyrsentralen SOL – og status økonomi.

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

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

Varmemester Tom Reigstad har deltatt på alle møter.

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

3. Betjening av fyrsentralen.

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

Tom Reigstad har arbeidsinnstruks vedr. drift / vedlikehold av fyrhuset og fjernvarmeanlegget.

Underfyrsentralene som har beliggenhet i de tre eierlagene er eierlagne sitt ansvar hva gjelder drift – og vedlikehold.

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

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

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

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

4. Naturgass.

Bruk av naturgass har i 2023 ikke vært benyttet.

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

5. Fjernvarme til Fyrsentralen SOL.

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

Fjernvarmen produseres i Bergensområdet Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR) sitt forbrenningsanlegg i Rådalen.

Det er brennbart brensel fra innbyggerne i Bergen kommune som brennes her.

Fjernvarme er også et ledd i kampen mot klimaendringene og lokal forurensing.

Det er et nasjonalt mål å øke energigjenvinningen fra avfall som erstatning for fyringsolje - og som gir et betydelig bidrag til renere luft i Bergen, og særlig i Smiøberget borettslag som i svært mange år har blitt forurenset gjennom utslipp fra Fyrsentralen SOL sin skorstein.

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

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

6. Propangassanlegg.

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

7. Energibærer 2023.

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

8. Energiforbruk.

Energiforbruket for eierlagene har vært som følger:

Smiøberget: 38,53 %, en nedgang på 0,92 % i forhold til 2022.

Ortuvann: 21,75 %, en nedgang på 4,72 % i forhold til 2022.

Lyshovden: 34,08 %, en økning på 5,64 % i forhold til 2022.

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

9. Prisutvikling på energi.

Prisene på fjernvarme har i 2023 vært veldig varierende.

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

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

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

10. Vedlikehold – Drift.

Bortsett fra ordinært og nødvendig drift og vedlikeholdsarbeid, ble det sommeren 2023 helt nødvendig å anskaffe nytt SD-anlegg.

Dette for å oppnå nødvendig og bedre automatisert styring - og overvåkingaanlegget vill også bidra til lavere kostnader – og som styret på alle sine styremøter drøfter og har som målsetting.

SD-anlegget ble anskaffet gjennom Bergen Bygginstallasjon – Kristian Rye AS – og som styret og varmemester Tom Reigstad har hatt – og har et godt samarbeid med.

Drift – og vedlikeholdskostnadene er redusert i 2023. i forhold til 2022.

Dette med årsak i at Fyrsentralen SOL har skiftet energibærer fra propan til fjernvarme.

11. Helse – Miljø – Sikkerhet.

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

Fyrsentralen SOL oppfyller kravene i internkontrollforskriften.

12. Politianmeldelse av Per Erik Hardig.

Styret besluttet medio desember. 2022 å politianmelde fhv. styreleder i Ortuvann borettslag Per Erik Hardig..

Styret har fått henvendelse fra BOB og revisor KPMG AS ad. status i saken vedr. politianmeldelsen av Per Erik Hardig.

13. Undefyrssentraler, interne stigeledninger og radiatorer.

Tilstand og drift på underfyrssentraler, interne stigeledninger og radiatorer i eierlagenes bygninger og leiligheter har vært drøftet.

Drift - vedlikehold og utbedring av dette er de enkelte borettslag sitt ansvar.

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

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

14. Honorar.

Honoraret til styret i Fyrssentralen SOL for 2021 ble fastsatt til kr. 80.000.

Honoraret hadde da vært uforandret i mange år.

Honoraret ble i fjor øket til kr. 100.000,-..

15. Økonomi.

Styret har i 2023 hatt sterkt fokus på stram økonomistyring.

Alle kostnader har vært tvingende og helt nødvendig for å kunne gi en optimal levering av varmt vann og varme til eierlagene sine bygninger og boligtr.

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

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

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

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

Smiberget borettslag – overskudd – kr. 2.100,689,-
Ortuvann borettslag – overskudd – kr. 427.257,-
Lyshovden borettslag – overskudd – kr. 1.137.512,-
Totalt overskudd – Kr. 3.906.459,-

Overskuddet er via BOB Boligbyggelag oppgjort mellom eierlagene.

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

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

16. Forretningsførsel – Revisor.

Forretningsførsel for Sameiet Fyrsentralen SOL er i henhold til kontrakt utført av BOB Boligbyggelag.

Nygårdsgaten 13 - 15,5015 Bergen.

BOB's rådgiver fra BOB Boligbyggelag for Fyrsentralen SOL har vært Marianne Pedersen. Styret i Fyrsentralen SOL har hatt et godt samarbeid med BOB Boligbyggelag.

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

17. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.

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

18. Arbeidsmiljø.

Arbeidsmiljøet i Fyrsentralen SOL er godt.

Samarbeid og dialog med varmemester Tom Reigstad har vært godt – og styret i Fyrsentralen SOL takker ham for et godt utført arbeid.

Det har ikke vært skader – og sykefraværet har vært minimalt.

Det finnes ikke behov for ytterligere arbeidsmiljøtiltak.

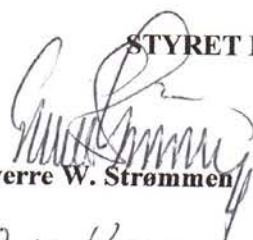
19. Forurensing av det ytre miljø.

Det forekommer ikke unormal forurensing av det ytre miljø.

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

Fyllingsdalen den 29.02.2024.

STYRET I SAMEIET FYRSENTRALEN SOL



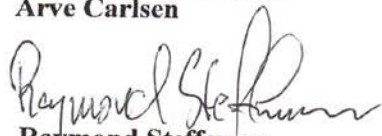
Sverre W. Strømmen



Gitte Knudsen



Arve Carlsen



Raymond Steffensen



Til årsmøtet i Sameiet Fyrsentralen SOL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MZ32U-QJZY0-Z5N01-ZXC57-J6MQE-TP4NB

PENNEO

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

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

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-05 20:41:48 UTC



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

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er 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>

Sameiet Fyrsentralen Sol 2023

Resultatregnskap 2023

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2023 for Sameiet Fyrsentralen Sol

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2023 for Sameiet Fyrsentralen Sol

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Sameiet Fyrsentralen Sol

Sverre Strømmen
Styrets leder

Arve Carlsen
Styremedlem

Raymond Steffensen
Styremedlem

Gitte Knudsen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Fyrsentralen Sol

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Andre inntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,30

Note 4 - Styrehonorar

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

Note 5 - Driftskostnader

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

Note 6 - Vedlikehold

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

Note 7 - Disponible midler

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

200 - Årsregnsk...

Name Date
Knudsen, Gitte 2024-02-15

Identification
 Knudsen, Gitte

Name Date
Carlsen, Arve 2024-03-05

Identification
 Carlsen, Arve

Name Date
Strømmen, Sverre Waldemar 2024-02-29

Identification
 Strømmen, Sverre
Waldemar

Name Date
Steffensen, Raymond 2024-02-29

Identification
 Steffensen, Raymond



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

FYRSENTRALEN SOL

Smiberget, Ortuvann og Lyshovden borettslag

Fordeling brensel årsregnskap

2023

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

SUM innbetalt

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

4. Innkommet forslag:

Fra Lena Byrkjeland Solberg, TS 59:

Hei,

Jeg ønsker å fremme følgende sak til behandling under GF.

Dørholdere

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

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

Jeg har derfor følgende forslag til vedtak;

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å finne en løsning for at alle oppganger har en fungerende dørholder.

Med vennlig hilsen,
Lena Byrkjeland Solberg

Styrets innstilling:

Styret er positiv til forslaget og støtter det.

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteen har valgt å innstille på det sittende styret.

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

Svein-Åge Moldestad har vært valgkomiteens leder.

Valgkomiteen avgir med dette sine forslag til personvalg og styrehonorar.

1. FASTSETTELSE AV HONORAR:

a) Forslag til styrehonorar:

kr. 675.000 som fordeles mellom styrets medlemmer og varamedlemmer.

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

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

2.VALG:

a) Til Styret:

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

b) Delegater til BOB sin generalforsamling:

Forslag: Det valgte styret med vararepresentanter.

c) Representant til styret i sameiet fyrsentralen SOL:

Forslag: Arve Carlsen Gjenvalg 1 år

Smiberget borettslag 06.02.2024


Svein-Åge Moldestad Hilde Rørnes Jorunn Smørdal

**STYRETS FORSLAG TIL VALGKOMITÉ
I SMIBERGET BORETTSLAG**

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

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

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

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

Fyllingsdalen 11.03.2024

Styret i Smiberget Borettslag

Smiberget borettslag

PROTOKOLL

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

Møtet ble åpnet av styreleder Trond Helle.

Til stede:

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

Andre: Marianne Pedersen, BOB

Antall andelseiere til stede:	29
<u>Antall godkjente fullmakter:</u>	20
Antall stemmeberettigede totalt:	49

1. KONSTITUERING:

- 1) **Godkjenning av innkalling og saksliste:**
Innkalling og saksliste utsendt 18.03.2024.
Vedtak: *Innkalling og saksliste godkjent*
- 2) **Valg av møteleder:**
Forslag: Sverre Strømmen
Vedtak: *Sverre Strømmen valgt enstemmig*
- 3) **Valg av referent:**
Forslag: Knut Stølås
Vedtak: *Knut Stølås valgt enstemmig*
- 4) **Valg av protokollunderskrivere:**
Forslag: Hege Kristine Stub og Roy Kristiansen
Vedtak: *Hege Kristine Stub og Roy Kristiansen valgt enstemmig*

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

2. RAPPORT FOR 2023 FRA STYRET:

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

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

3. ÅRSREGNSKAP 2023:

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

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

4. INNKOMNE FORSLAG:

Forslag fra Lena Byrkjeland Solberg, TS 59

Hei,

Jeg ønsker å fremme følgende sak til behandling under GF.

Dørholdere

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

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

Jeg har derfor følgende forslag til vedtak;

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å finne en løsning for at alle oppganger har en fungerende dørholder.

Med vennlig hilsen,
Lena Byrkjeland Solberg

Styrets innstilling:

Styret er positiv til forslaget og støtter det.

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: *Styret sitt forslag ble vedtatt enstemmig.*

5. FASTSETTELSE AV HONORARER:

- a) **Forslag fra valgkomitéen til styrehonorar for 2023/24:**

675 000 kr som fordeles mellom styrets medlemmer og varamedlemmer.

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

- b) **Forslag fra styret til honorar til valgkomitéen for perioden 2023/24:**

19.000 kr til fordeling blant medlemmene.

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

6. Valg:

Forslag fra valgkomitéen:

- a) **Styret for perioden 2024/25:**

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

Forslag

Gjenvalg for 2 år
Gjenvalg for 2 år
Ikke på valg
Ikke på valg
Ikke på valg
Gjenvalg for 1 år
Gjenvalg for 1 år

Vedtak:

<i>Valgt enstemmig</i>
<i>Valgt enstemmig</i>
<i>Valgt enstemmig</i>
<i>Valgt enstemmig</i>

- b) **Delegater til BOBs generalforsamling 2024:**

Forslag: Det valgte styret med vararepresentanter

Valgt enstemmig

- c) **Representant til Fyrsentralen SOL 2024/25:**

Forslag: Arve Carlsen

Gjenvalg for 1 år

Valgt enstemmig

Forslag fra styret:

d) Valgkomité for perioden 2024/25:

Svein-Åge Moldestad, TN 11

(gjenvalg)

Hilde Rørnes, TS 49

(gjenvalg)

Jorunn Smørdal, TS 25

(gjenvalg)

Vedtak:

Valgt enstemmig

Valgt enstemmig

Valgt enstemmig

Generalforsamlingen ble hevet kl. 18.40

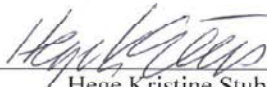
Bergen 03.04.2024



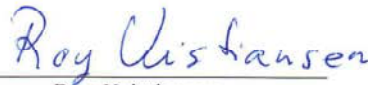
Sverre Strømmen
- Møteleder



Knut Stølås
- Referent



Hege Kristine Stub
- Protokollunderskriver



Roy Kristiansen
- Protokollunderskriver



BYGNINGSSJEFEN

Arkiv 503.1

Ferdigattest

for eiendommen

TORGNY SEGERSTEDTS VEI NR. 55-59

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 22.6.1964
fra ~~nr.~~ Bergen og Omegn Boligbyggelag v/ark. M. & J. Svenningsson
approberte byggeforetagende: 3-etasjes boligbygg i betong

er lovlig.

(Jfr. tinglest deklarasjon)

Der er besikttet røpipe(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg.
1. etg.	5. „	9. „
2. „	6. „	10. „
3. „	7. „	11. „

Dessuten oppvarming fra felles fyrsentral, vaske- og tørkerom
i kjeller.

Bergen den 7. april 19 72

M. Fluckner
bygningssjef.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 99. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 10. april 19 72

Sendt Bø B 10.4.72

F. H. H. H.
bygningssjef



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

SMIBERGET BRL
V/ ANNE M. RYSJEDAL
TURE NERMANSVEI 13
5143 FYLLINGSDALEN

Deres søknad av 08.01.96 Vår ref. Arkiv 5210
SSW Snr 967013 Bergen, 07.05.99

FERDIGATTEST
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: TORGN Y SEGERSTEDTSV.55-59 Eiendom: 0-0022-0193

Byggherre : SMIBERGET BRL Adr.: TORGN Y SEGERSTEDTS VEI 23

Ansvarsh. : SKORPEN HELGE Adr.:

Arbeidets art: UTVID/FASADEENDR Bygningens art: BALKONGER B3

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 08.01.96
Byggetillatelse gitt.....: 22.02.96

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Sylvi Søvik Wathne

Sylvi Søvik Wathne
avd.ingeniør

Kopi: B.O.B. v/Arve Smedvik



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

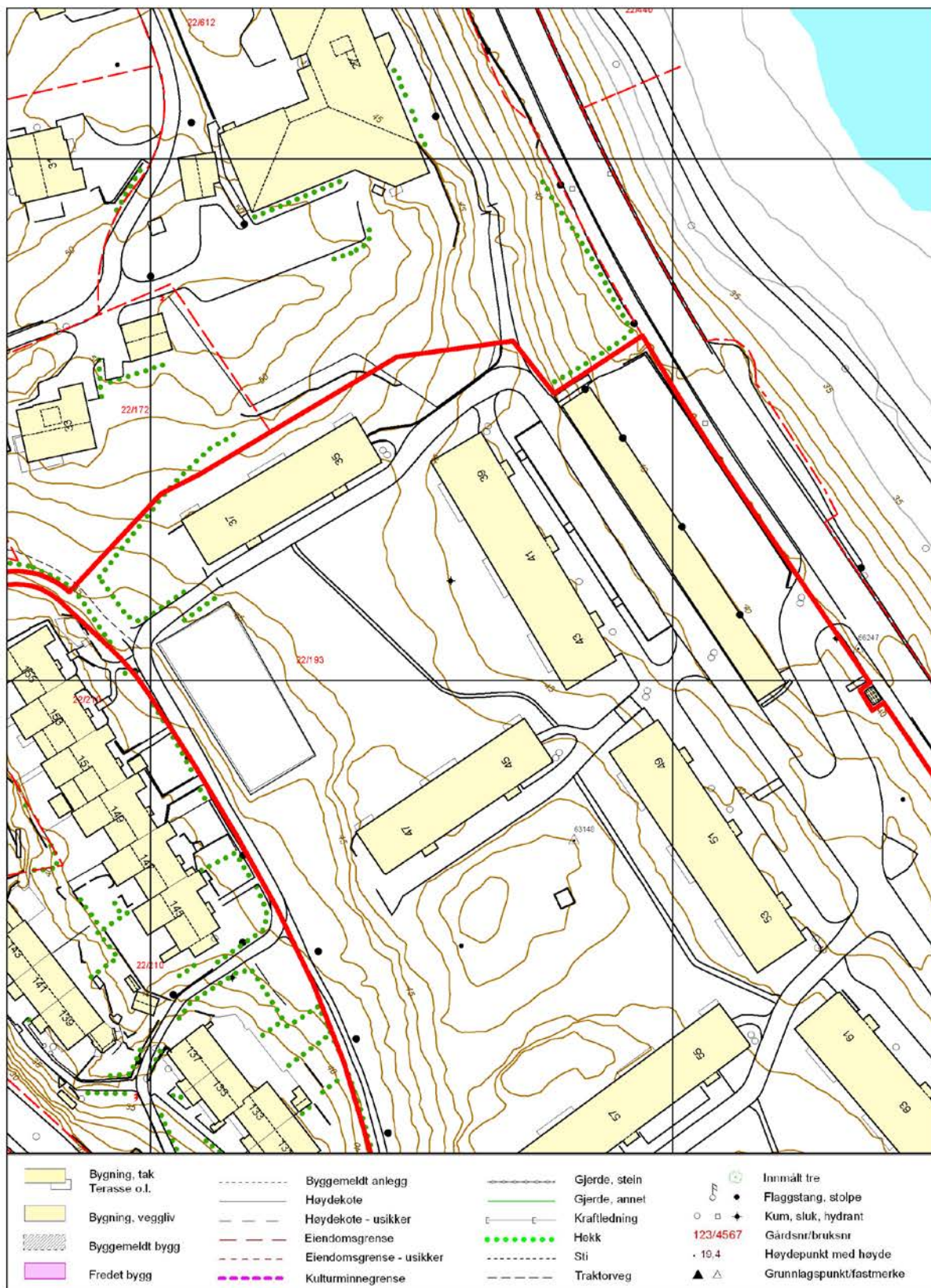
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 01.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/193/0/0

Adresse: Torgny Segerstedts vei 39 m.fl.





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

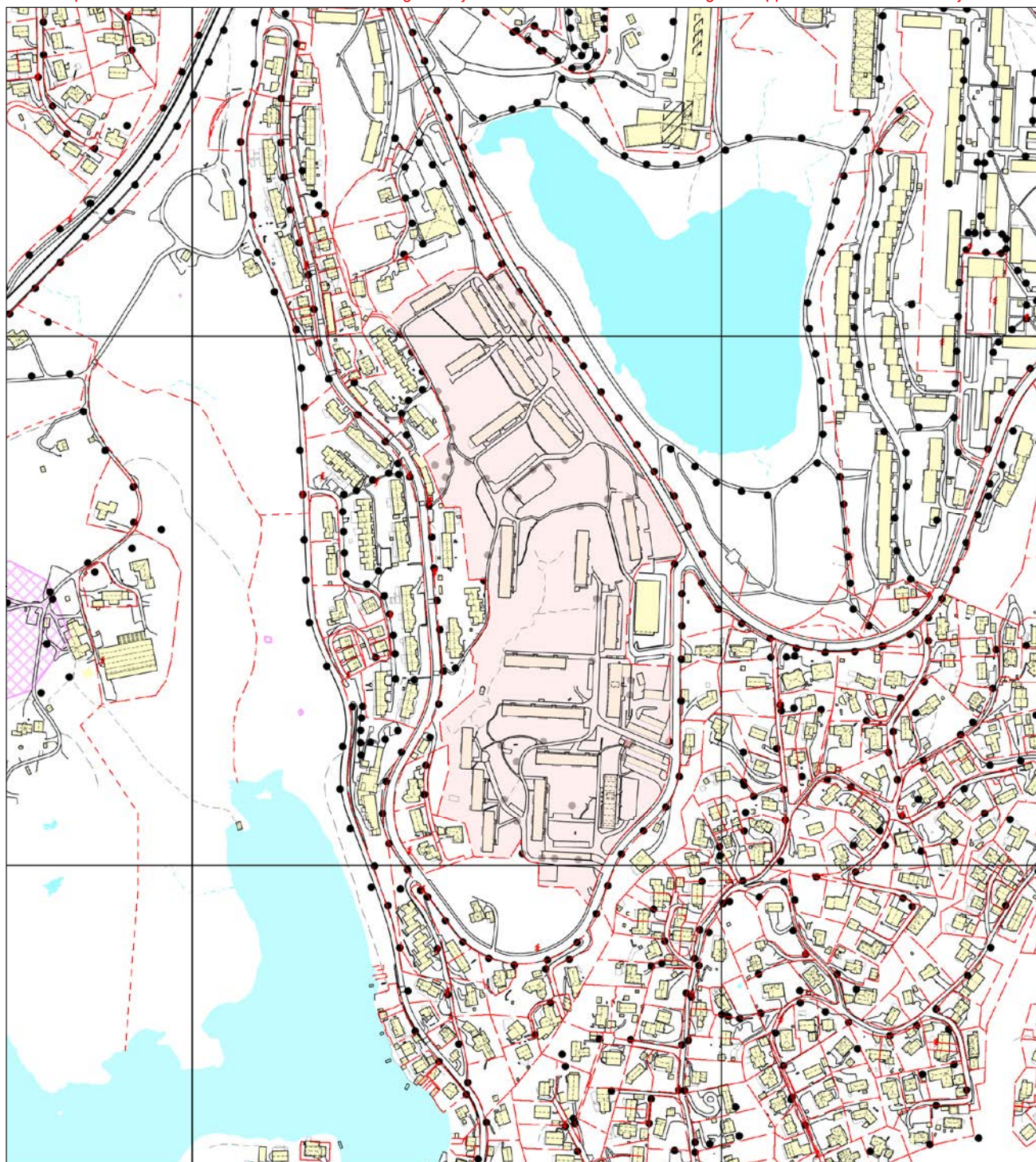
Målestokk v/A4: 1:5000

Dato: 01.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/193/0/0

Adresse: Torgny Segerstedts vei 39, 5143 FYLLINGSDALEN m.fl.

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



— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	⊗ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	●●● Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	- - - Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊗ Innmålt Tre	○ Ledning kum	

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/193/0/0
Utlistet 01. 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
258934385	Grunneiendom	0	Ja	94 349,2 m ²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

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

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 01. 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 arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19 juni 2019.

Les mer her:

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

Kommunedelplan

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

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

Reguleringsplan

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

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



N

Adresse: Torgny Segerstedts vei 39 m.fl.

133



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:4000

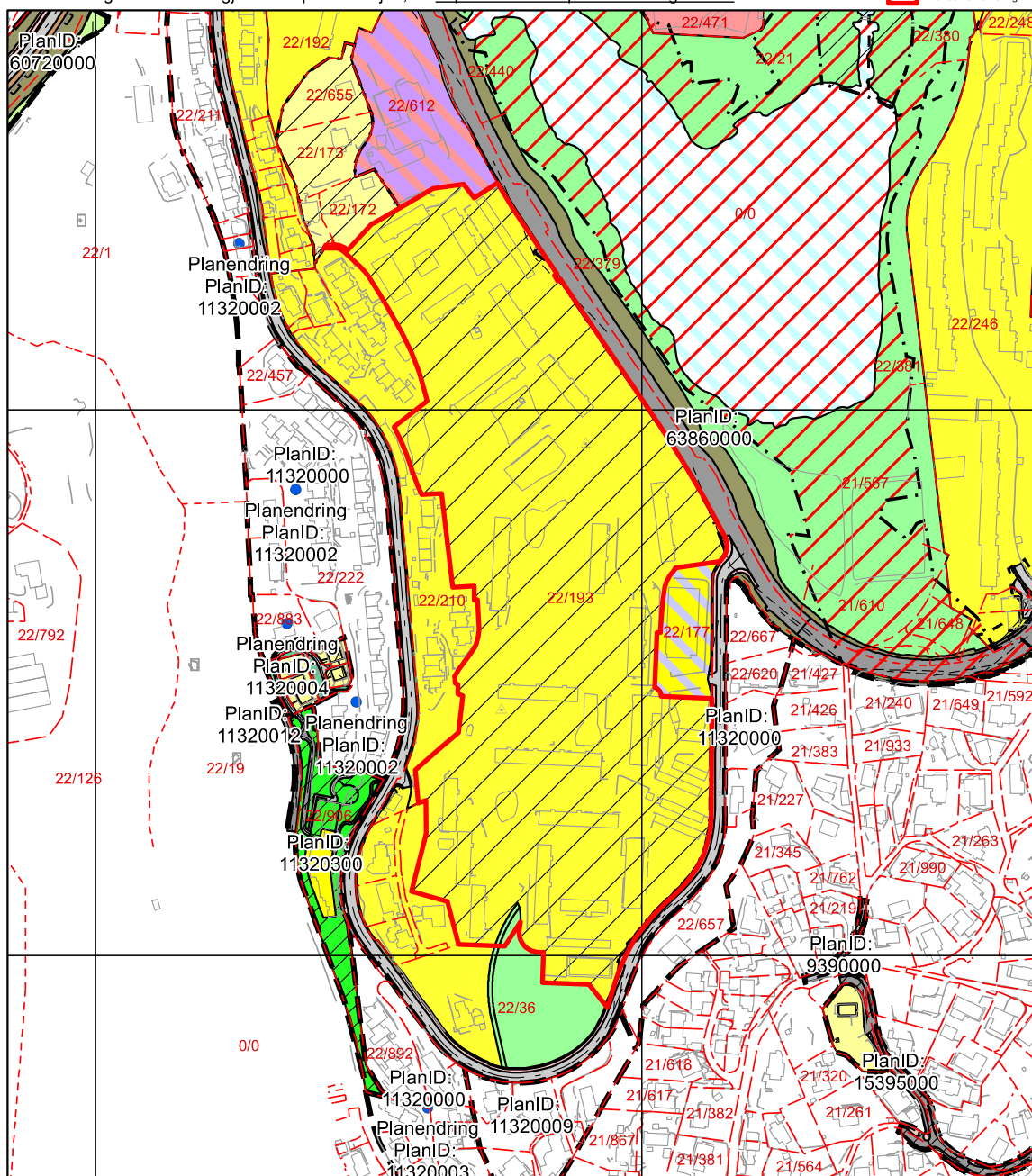
Dato: 01.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 22/193/0/0

Adresse: Torgny Segerstedts vei 39 m.fl.



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

☐ Eiendomsmarkering

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring	Formålsgrense
Juridisklinje	Reguleringsplan formålsgrense
1203 - Regulert tomtgrense	Reguleringsformål §25 eldre PBL
1213 - Planlagt bebyggelse	Frittliggende småhusbebyggelse
1214 - Bebyggelse som inngår i planen	Blokkbebyggelse
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet	Kjørveei
1221 - Regulert senterlinje	Gang- / sykkelveg
1222 - Frisiktlinje	Felles avkjørsel
1227 - Regulert støyskjerm	Felles gangareal
1259 - Måle- og avstandslinje	Felles lekeareal for barn
Bestemmelsegrense	Felles grøntareal
Avgrensning skriftlig bestemmelse	Annet fellesareal for flere eiendommer
Midlertidig bygg og anlegg grense	Arealformål PBL §12-5
Midlertidig bygg og anlegg grense	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
Begrensningsgrense gammel lov	1110 - Boligbebyggelse
Reguleringsplan restriksjonsgrense	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
Hensynssonegrense	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Reguleringsplan hensynssonegrense	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Bestemmelseområde	1162 - Undervisning
Andre bestemmelseshjemler	1600 - Uteoppholdsareal
91 - Anlegg- og riggomr.	1610 - Lekeplass
Begrensningsområde gammel lov	1690 - Annet uteoppholdsareal
640 - Frisiktsone	1801 - Bolig, forretning
Hensynssoner PBL §12-6	1831 - Kontor, tjenesteyting
Angitthensynsone	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
Faresone	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
Sikringsone	2010 - Veg
Plangrense	2011 - Kjørveg
Reguleringsplanomriss	2012 - Gate med fortau
	2016 - Gangveg, -areal, gågate
	2017 - Sykkelveg, -felt
	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	2060 - Kollektivnett
	Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)
	3031 - Turvei



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:4000

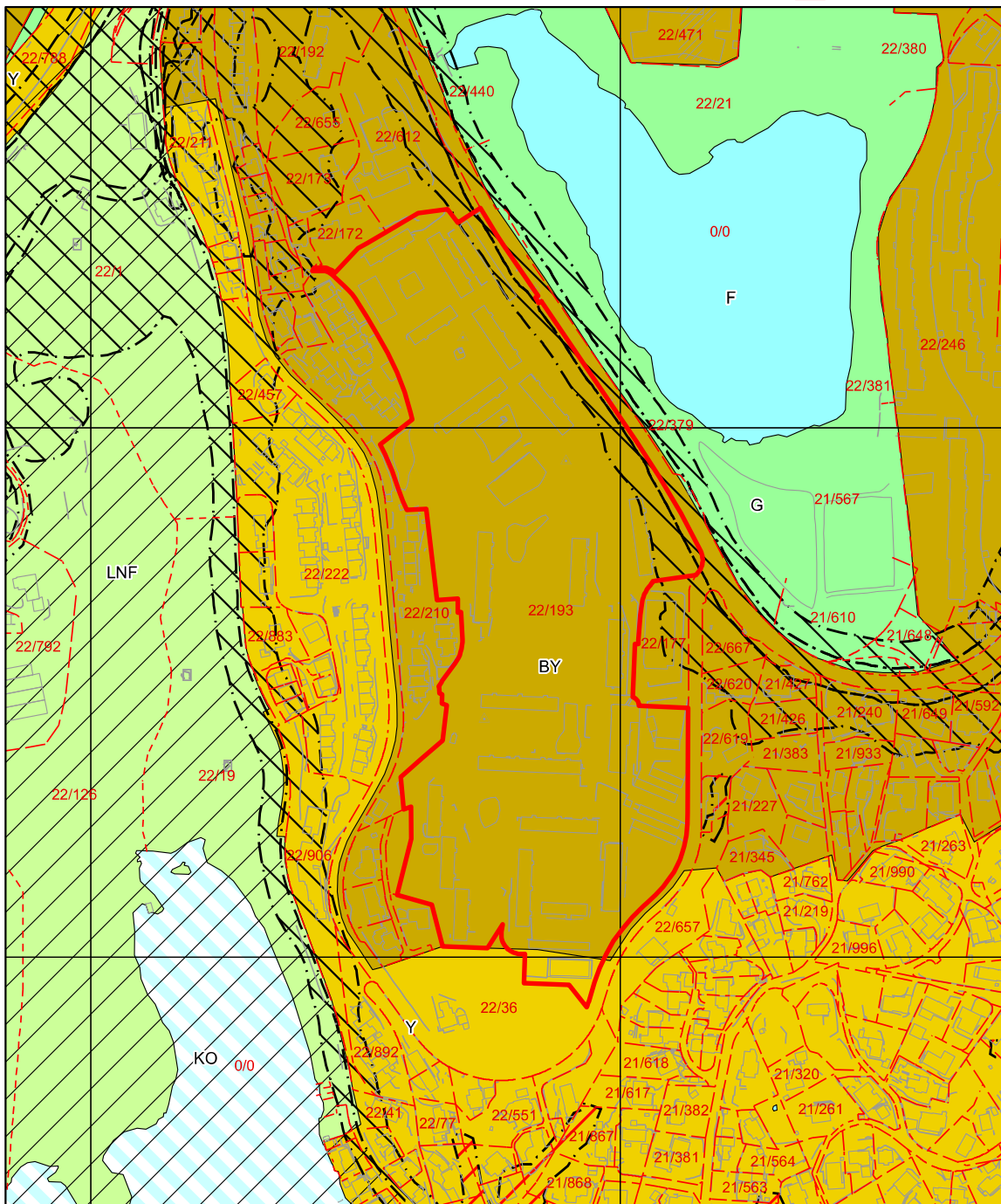
Gnr/Bnr/Fnr: 22/193/0/0

Dato: 01.10.2024

Adresse: Torgny Segerstedts vei 39 m.fl.



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

☐ Eiendomsmarkering (1)

Tegnforklaring for kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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: Torgny Segerstedts vei 55
5143 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Oppdragsnummer:

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

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 videreformidlet 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