

aktiv.



Ture Nermans vei 49, 5143 FYLLINGSDALEN

**Strøken og nyoppusset 3-roms
toppleilighet med solrik balkong**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 475 481,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 066 831,-
Felleskostn.: Kr 7 431,-
Selger: Gunn-Anita
Rysjedal-Welander

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 73/77 kvm
Tomtstr.: 94340 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 193
Andelsnr.: 486
Oppdragsnr.: 1505250020

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Ture Nermans vei 49! Leiligheten er pusset opp de seneste årene med bl.a. nytt bad (rør-i-rør) og nytt ventilasjonsanlegg fra 2018, kjøkken fra 2025 og oppgraderte vegg- og gulvflater i 2025. Her kan man flytte rett inn!

Kort fortalt:

Solrik balkong på 10 m²

Mulighet for 3 soverom

Oppvarming, varmtvann, TV og internett inkludert

To eksterne boder

Parkeringsmuligheter

Området:

Sentral beliggenhet med gode kollektivtilbud

God parkeringsdekning m/lader

Få min gange til Rema 1000, søndagsåpen Bunnpris, bilvei og busstopp

10 min gange til skoler og Ortun svømmehall

20 min gange til Oasen kjøpesenter og Bybane



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	34
Nabolagsprofil	105
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Ekstern bod

4. etasje

BRA-i: 73 m² Gang(6,7m²), bad/vaskerom(4,7m²), soverom(11,7m²), soverom(8,5m²), stue(31,5m²), kjøkken(8,2m²).

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

94340 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet med kort vei til det meste.

For den turglade er det flere turmuligheter i nærheten. Ta søndagsturen rundt Ortunvannet eller utforsk stiene gjennom Lynghaugparken og den frodige Kanadaskogen. De mer erfarne turgåerne og naturelskerne vil glede seg over nærhet til både Løvstakken og Damsgårdsfjellet – to av Bergens byfjell som byr på utsikt i

verdensklasse.

Det er gangavstand til flere skole og barnehager som bl.a. Sælen skole, Ortun ungdomsskole og Fyllingsdalen Videregående skole.

På varme sommerdager er Krohnegården badeplass en populær destinasjon – bare en kort spasertur unna. Her kan du ta et forfriskende bad eller nyte solen i grønne omgivelser.

Ønsker du heller å trene innendørs, finner du flere alternativer i umiddelbar nærhet: Mova Ortuflaten og SATS Oasen tilbyr moderne fasiliteter og variert treningstilbud – alt fra styrke og kondisjon til yoga og gruppetimer. Det gjør det enkelt å holde energien oppe gjennom årets mørkere måneder.

Beliggenheten gir deg enkel tilgang til kollektivtransport. Smiberget bussholdeplass ligger kun 1 min gange fra inngangsdøren. Her kan du ta busslinje 5, som bringer deg effektivt til Bergen sentrum på rundt 20 minutter. Ønsker du å reise med Bybanen, ligger nærmeste stopp kun 10 minutters gange unna – et perfekt alternativ for både studenter og pendlere.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig – med Bunnpris Smiberget bare et par minutters gange unna. For større innkjøp og shoppingopplevelser ligger Oasen Storsenter en kort busstur eller spasertur unna. Her finner du et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, apotek, vinmonopol og tjenester – alt fra klær og elektronikk til helsekost og dyreutstyr.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukkk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.
Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater.
Vinduer med isolerglass i malte trekarmer og pvckarmer.
Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Nytt bad i 2018 utført gjennom BOB.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Borettslaget har installert for lading i store områder på å-plasser.mm.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Lagt nytt Terrasse gulv. Malt tak og murvegger. Alt materiale fått av borettslaget og utført arbeidet selv.

Tilleggskommentar: Leiligheten er totalrenovert høsten 2024. Alle tak og vegger er helsparklet og malt. Nye gulv i hele leiligheten. Nye innerdører og lister i alle rom. Nytt kjøkken. Nytt kjøkkenvindu og ny terrassedør. Nytt gulv på terrassen i 2025. Alle vinduskarmer er rensert utvendig og innvendig og fremstår som nye. Leiligheten har avbalansert ventilasjon. Og der er sentralvarme med god gjennomvarming i leiligheten. Felles vaskeri i kjeller.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets toppetasje og inneholder gang(6,7m²), bad/vaskerom(4,7m²), soverom(11,7m²), soverom(8,5m²), stue(31,5m²), kjøkken(8,2m²), samt balkong (10m²).

I stuen er det god plass til både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Det har tidligere vært 3 soverom i leiligheten. I dag er en vegg fjernet og stuen er utvidet.

Fra stue er det utgang til en trivelig balkong på ca. 10 m². Her kan man nyte fin utsikt og gode solforhold. Det er plass til utemøbler, grill og hyggelig beplantning på balkongen. Det er lagt nytt terrassegulv på balkongen i 2025.

Kjøkkenet er fra 2025 og inneholder innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass. Frittstående hvitevarer. På kjøkkenet er det plass til en hyggelig spisekrok.

Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverommet er romslig om kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Praktisk

garderobeskap medfølger. Soverom to passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det.

Badet ble pusset opp i 2018 i regi av borettslaget. Badet er helfliset og har varme i gulv. Badet inneholder vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass og opplegg til vaskemaskin.

I gangen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten to eksterne boder i byggets underetasje.

Oppgraderinger utført:

- Badet ble oppgradert i i 2018 i regi av borettslaget.
- Rør-i-rørsystem fra 2018.
- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2018.
- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2025.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater i 2025.
- Lagt nye laminatgulv i 2025.
- Lagt nytt terrassegulv på balkongen i 2025.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og ytterdører: Som følge av alder på de eldste vinduene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov. Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet eller eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

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.

Ytterligere punkter er gitt TG1.

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

- Help forsikring
 - Södeberg & Partners
 - Banker i Eika-alliansen
 - Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
 - Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.
- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verkt eller brann/feiervesen på eiendommen.
- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 590 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnader.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og ev. oppgradering av TV/Internett.

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

TV/internett, varmtvann/sentralvarme, kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter/avdrag fellesgjeld, felles bygningsforsikring, driftskostnader, renhold av fellesareal.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 431

Andel Fellesgjeld

Kr 475 481

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.09.2025

Andel fellesformue

Kr 11 185

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Smiberget Borettslag

Organisasjonsnummer

948946645

Andelsnummer

486

Om borettslaget

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Trond Helle

Styrets e-post: styrekontor@smiberget.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 95227224178

Lånebeskrivelse: Handelsbanken, rehab bad og ventilasjon

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,95%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 475 480,55

Total saldo lån: 243 540 829,00

Innfrielsesdato: 30.06.2050

Fellesgjeld pr. 19.09.2025: 475 480,55

Total fellesgjeld for Smiberget Borettslag pr. 19.09.2025: 243 540 829,00

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Smibergets egenkapital er pr. 31.12.2024 negativ med kr 193 627 547.

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

Det skal i løpet av sommer/høst tas opp lån på ca. 12 mill til vedlikehold av heiser som fordeles iht. brøk for andelseierne.

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

årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har vaskebyrå til vask av fellesområder. Ingen dugnadsplikt.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 193 i Bergen kommune. Andelsnr. 486 i Smiberget Borettslag med orgnr. 948946645

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/

servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 10.04.1972.

Tiltaket gjelder 3-etasjers boligbygg i betong.

Det er også utstedt ferdigattest på utvidelse av balkonger, datert 07.05.1999.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.04.1972.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei med private stikkveier i borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

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

PlanID: 63860000

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

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 02.11.2023

Dekningsgrad: 100,0 %

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

Hensynssoner (reguleringsplan på grunnen):

PlanID: 63860000

Sonetype: Bevaring kulturmiljø

Dekningsgrad: 99,5 %

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 66360000

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

Dekningsgrad: 6,3 %

Status: Planlegging igangsatt

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til sentrumsformål.

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 5,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 1,7 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 11320009

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

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 11320300

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

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 11320000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT V

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 11320012

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

Status: Endelig vedtatt arealplan

Andre opplysninger:

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

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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

3 590 000 (Prisantydning)

475 480 (Andel av fellesgjeld)

4 065 481 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 066 831 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 074 731 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 077 531 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglervederlag

Det er avtalt kr 38 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 15 000 Grunnpakke
- 20 000 Markedspakke (fjernes ved off-market)
- 8 000 Oppgjør
- 10 000 Tilrettelegging (opprinnelig Kr. 15 000)
- 1 000 Visninger/overtakelse per stk. (opprinnelig kr. 3 000).
- 6 485 Eierskiftegebyr
- 2 850 Meglerbrev
- 4 000 Tilstandsrapport

Det er gitt salgsgaranti på oppdraget.

Ansvarlig megler

June Bergesen
Fagansvarlig | Eiendomsmegler MNEF | Partner
june.helen.bergesen@aktiv.no
Tlf: 932 21 155

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

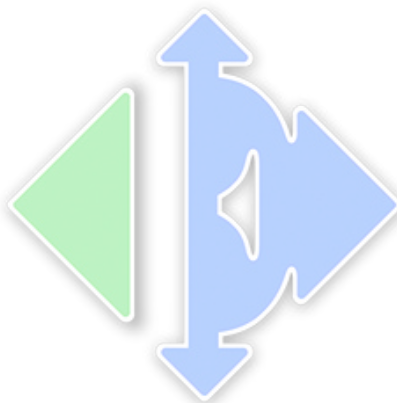
Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

01.10.2025

Vedlegg

Leilighet
Ture Nermans vei 49
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: 18/09/2025

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:	Gunn-Anita Rysjedal-Welander
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	486
Byggeår:	1972
Tomt:	94 349 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Gunn-Anita Rysjedal-Welander
Befaringsdato:	17.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med interne adkomstveier, gressplen, diverse beplantning, lekeplass og gruset parkeringsareal.

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 etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmar. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

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. Løvsstakken 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:

4-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 9,7m².

Tilhørende leiligheten er det to eksterne boder i kjelleren på tilsammen 4m².

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 i 2018 i regi av borettslaget.
- Rør-i-rørsystem fra 2018.
- Balansert ventilasjonsanlegg fra 2018.
- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2025.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater i 2025.
- Lagt nye laminatgulv i 2025.
- Lagt nytt terrassegulv på balkongen i 2025.

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
4. Etasje	73	0	0	10	73	0
Kjellerboder	0	4	0	0	0	4
SUM BYGNING	73	4	0	10	73	4
SUM BRA	77					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(6,7m²), bad/vaskerom(4,7m²), soverom(11,7m²), soverom(8,5m²), stue(31,5m²), kjøkken(8,2m²).

BRA-e:

Kjeller: Eksterne boder(4m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

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

18/09/2025



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, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

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, oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

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 trekarmmer og pvckarmmer.

Vinduet på badet er fra 2018 og på kjøkkenet fra 2025, øvrige vinduer fra 1980 og 90-tallet.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2025.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet eller eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 9,7m².

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, kondensisolasjon 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

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 i forbindelse med 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/fellesområdet.

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

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

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet eller eldre er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

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.	
1505250020	

Selger 1 navn
Gunn-Anita Rysjedal-Welander

Gateadresse	
Ture Nermans vei 49	

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: 1505250020

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

Initialer selger: GR

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad i 2018 utført gjennom BOB.
Arbeid utført av	BOB

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	BOB
-------------	-----

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	BOB
-------------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har installert for lading i store områder på å-plasser.mm.
-------------	---

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt nytt Terrasse gulv. Malt tak og murvegger. Alt materiale fått av borettslaget og utført arbeidet selv.

- 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
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250020

Tilleggskommentar

Leiligheten er totalrenovert høsten 2024. Alle tak og vegger er helsparklet og malt. Nye gulv i hele leiligheten. Nye innerdører og lister i alle rom. Nytt kjøkken. Nytt kjøkkenvindu og ny terrassedør. Nytt gulv på terrassen i 2025. Alle vinduskammer er renset utvendig og innvendig og fremstår som nye. Leiligheten har avbalansert ventilasjon. Og der er sentralvarme med god gjennomvarming i leiligheten. Felles vaskeri i kjeller.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Anita Rysjedal Welander	795492dc85a92c9bc6a41 e123e6f26e9b8e02594	19.09.2025 08:03:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250020

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

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 vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bolig

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de 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 pantessikkerhet

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 gjennomføres.

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.

Det innkalles herved til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SMIBERGET BORETTSLAG

onsdag 09. april 2025 kl. 18.00 på Fyllingsdalen videregående skole.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Fyllingsdalen 10.03.2025
Styret i Smiberget borettslag

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

Fremleiere har ikke stemmerett, men inviteres til å delta.

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

ADGANGSTEGN GENERALFORSAMLING SMIBERGET BORETTSLAG 2025

Leveres ved inngangen – de som ikke har dette med, vil ikke kunne få stemmeseddel.

Adgangstegn som ikke er underskrevet av andelseier, er ikke gyldig.

Andelseiers/ -eieres navn: _____

Adresse: _____

Fullmakt gitt til: _____

Andelseiers/ -eieres underskrift: _____

Rapport fra styret i Smiberget borettslag for år 2024.

1. Lagets virksomhet

a) Formål:

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

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

b) Generelle opplysninger:

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

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

2. Styret og styrets arbeid

a) Styrets sammensetning:

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

Andre utvalg og tillitsvalgte

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

Blokktilitsvalgte i 2023

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

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

b) Møtevirksomhet

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

Andre møter som er blitt avholdt i 2024 er:

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

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

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

Overdragelser:

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

Bruksoverlating:

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

Skadesaker:

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

Husorden:

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

Utleie av lokaler:

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

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

Informasjon:

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

- Beboere får informasjon på kontoret.
- Meldinger via SMS og e-post
- Det har i 2024 blitt sendt ut Beboernytt og informasjonsskriv i hver postkasse
- Annen informasjon er hengt i oppganger.
- Det har også vært informert på borettslagets nettside.

Borettslagets webadresse: www.smiberget.no

Borettslagets e-post adresse: styrekontor@smiberget.no

d) Drift/Vedlikehold:

Diverse større arbeid utført i 2024:

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

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

e) Nabovarsel fra eier av bygget Bunnpris ligger i:

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

g) HMS:

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

Div. arbeid utført innenfor HMS:

- Kontroll av samtlige lekeplasser og en del utbedring.

h) Parkering:

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

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

i) Lading av El-bil:

Borettslaget har fått installert 117 parkeringsplasser + garasjer med ladepunkt for el-bil. Ønsker en å benytte tilbud om lading, kan dette bestilles på Aneo.no.

Har ikke parkeringsplassen en benytter ladepunkt, må styrekontoret kontaktes, og ny plass vil bli tildelt.

Styret minner om at det er forbudt å lade i de vanlige stikkontaktene i garasjene og ut vindu fra leilighet eller felles areal.

Høsten 2024 endret Aneo avtalemodell fra en forutsigbar løsning for brukerne til en løsning med spotpris på strøm i tillegg til abonnementspris. Dette førte til en høy prisøkning for ladekundene. Styret deltar sammen med andre borettslag for å prøve å reversere den nye avtalen.

j) Serviceavtaler/avtaler**Heiser:**

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

Biler:

Santander

Traktor:

Nordea

Kabel-tv:

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

Grøntområder:

Vedlikeholdsavdelingen har hatt ansvaret for vedlikehold av grøntareal.

Skadedyr:

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

k) Bossordningen i borettslaget

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

m) Renhold

Borettslaget har avtale med Toma AS.

n) Miljøutvalg

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

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

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

o) Heiser

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

Siden mai 2023 har det kun vært en heis i TN 9. Schindler Heis AS har prøvd å få den andre i gang igjen, men lykkes ikke pga. vansker med å fremskaffe nye styringskort fra leverandør. Det ble undersøkt i hele landet å få tak i nye deler. Vi besluttet også å stoppe en av heisene TN 45 for å ta deler fra den i forsøk på å få en av heisene i nr. 9 i gang igjen. Samtidig som denne jobben pågikk, startet styret samtaler med BMA heistekniskrådgivning AS angående nye heiser. Dette er en stor jobb som tar lang tid å planlegge.

Styret fikk fremlagt en skisse med løsning på nye heiser. Vi ble presentert to løsninger:

1) Skifte dagens heiser med 4 tilsvarende,

2) Erstatte de to små innvendige heisene med en stor heis og i tillegg bygge en ny, stor utvendig heis.

Anbefalingen fra BMA var å gå for løsning 2, heiser med universell utforming (plass til rullestol/ bære). Styret valgte å følge anbefalingen fra BMA.

Etter at innkalling til ekstraordinær generalforsamling ble sendt ut, fikk styret

tilbakemeldinger fra andelseiere med spørsmål om det juridiske ved

kostnadsfordelingen ved anbefalt løsning. Styret tok derfor kontakt med juridisk avdeling i BOB.

Svaret derfra var at nye, utvendige heiser må anses som nytt tiltak (nybygg), og må dermed kun belastes andelseierne i høyblokkene. Styret valgte derfor å avlyse planlagt ekstra ordinære generalforsamling.

Etter møte med tillitsvalgte i høyblokkene med gjennomgang av hva kostnadene for andelseierne i høyblokkene da ville bli ved å gå for alternativ 2, ble det besluttet å gå for alternativ 1.

Styret har siden jobbet videre med alternativ 1. Denne løsningen går under nødvendig vedlikehold og vil belastes alle andelseiere etter vanlig fordeling.

p) Tilstandsrapport av bygningsmassen

Styret kontaktet BOB høsten 2023 og fikk utarbeidet en tilstandsrapport av bygningsmassen. Dette innebærer start på planlegging av rehabilitering av bygningsmassen

Dette arbeidet er fremdeles i startfasen og beboerne vil bli orientert når dette konkretiserer seg.

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

3. Forretningsførsel og økonomi

a) Forretningsførsel og revisjon

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

b) Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 569 leiligheter fordelt slik:

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

Disse leilighetene er fordelt i 23 lavblokker og 2 høyblokker.

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

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

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

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

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

c) Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

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

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

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

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

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

d) Borettslagets lån og lånevilkår

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

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

e) Økonomi

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

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

Brennelsregnskap:

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

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

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

f) Lagets egenkapital

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

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

Disponible midler pr 31.12.2024 er kr 5.142.628.

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

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

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

b) Dugnad:

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

5. Forhold som er inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det er ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp.

6. Forutsetning for fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Oversikt over ansatte pr.31.12.2024:

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

Det er ikke rapportert om skader eller ulykker i 2024.

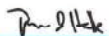
8. Likestilling

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

9. Forurensning av det ytre miljø

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

Styret i Smiberget borettslag
Bergen 10. mars 2025


Trond Helle (Mar 11, 2025 13:39 GMT+1)

Trond Helle
Styreleder



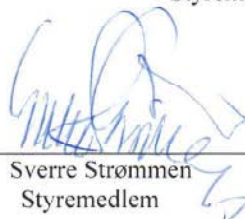
Knut Stølås
Nestleder


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

Gertie Hegdal
Styremedlem



Arve Carlsen
Styremedlem



Sverre Strømmen
Styremedlem



Til generalforsamlingen i Smiberget Borettslaget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZVVG5-TQ6NN-MD64M-FZ2HE-Q38EU-41Z51

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 15:18:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZVVG5-TQ6NN-MD64M-FZ2HE-Q38EU-41Z51

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Smiberget Borettslag

2024

Resultatregnskap 2024

Smiberget Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Smiberget Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Smiberget Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2024 for Smiberget Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Smiberget Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Smiberget Borettslag

Trond Helle
Styrets leder

Knut Stølås
Nestleder

Sverre Strømmen
Styremedlem

Arve Carlsen
Styremedlem

Gertie Hegdal
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Smiberget Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk:
Lønnsgodtgjørelse til styret:

6,15
47 357

Note 5 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

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

	TV til klubbrom	Kjøkkeninnredning fellesrom	Lysmaster	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	16 207	26 987	49 247	38 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 207	26 987	49 247	38 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 207	26 987	49 247	38 750
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2012	2009	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin	Parkeringsplass	Vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	39 375	557 390	41 125	41 250
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 375	557 390	41 125	41 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	46 449	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 375	557 390	41 125	41 250
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2014	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin	BEAS Myntautomat	Tørketrommel	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	42 625	27 201	27 625	44 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	42 625	27 201	27 625	44 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	42 625	27 201	27 625	44 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Vaskemaskin	Vogn Vera m/ekstra benk	Vaskemaskin	Kontormøbler
Anskaffelseskost pr.01.01	41 250	31 875	44 000	33 769
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 250	31 875	44 000	33 769
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 250	31 875	44 000	33 769
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin	Porttelefonianl egg	Lekeapparater	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	43 625	131 831	102 768	43 625
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	43 625	131 831	102 768	43 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	13 183	0	2 181
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	43 625	82 394	102 768	43 625
Bokført verdi pr.31.12	0	49 436	0	0
Anskaffelsesår	2018	2018	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	4	0	0
	Vaskemaskin (2019)	Lekeplass (2019)	Containeropps t.plass (2019)	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	26 893	206 875	151 812	39 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	26 893	206 875	151 812	39 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 482	34 479	15 181	7 974
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	26 893	206 875	78 436	35 887
Bokført verdi pr.31.12	0	0	73 375	3 987
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	5	1

	Konferansebord og stoler	Avfukter	Tørketrommel Uni Mac 2021	2 stk Vaskemaskiner Speedqueen
Anskaffelseskost pr.01.01	33 613	32 541	31 206	90 437
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	33 613	32 541	31 206	90 437
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 722	6 508	6 241	18 087
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	26 890	24 948	22 884	40 696
Bokført verdi pr.31.12	6 722	7 592	8 321	49 740
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	2	2	3
	2 stk Tørketromler Speedqueen	Speed Queen 10kg Tørketrommel	Speed Queen 95 Vaskemaskin 10 kg	Varmekabler trapp
Anskaffelseskost pr.01.01	74 681	44 812	52 937	153 247
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	74 681	44 812	52 937	153 247
Årets av- og nedskr. pr.31.12	14 936	8 962	10 587	21 892
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 915	17 178	19 410	23 716
Bokført verdi pr.31.12	54 766	27 634	33 527	129 530
Anskaffelsesår	2022	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	4	6
	Speed Queen Vaskemaskin 95	Speed Queen SW95 Vaskemaskin	Speed Queen 95	
Anskaffelseskost pr.01.01	53 062	0	0	
Årets tilgang	0	53 562	53 687	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	53 062	53 562	53 687	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 612	5 356	2 684	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	11 496	5 356	2 684	
Bokført verdi pr.31.12	41 565	48 206	51 003	
Anskaffelsesår	2023	2024	2024	
Antatt rest levetid (i antall år)	4	5	5	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Pantstillelser

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

Note 13 - Udekket tap

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

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

Note 14 - Langsiktig gjeld**Handelsbanken**

Renter 31.12.24: 1,95%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020 300 000 000

Nedbetalt tidligere 45 180 531

Nedbetalt i år 7 478 101

Lånesaldo 31.12 247 341 368

Beregnet innfrielsesdato: 29.06.2050

Sum langsiktig gjeld 247 341 368

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2024

Gjeld til kredittinstitusjoner 207 693 421

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

Note 15 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

12-233 - Årsreg...

Name
Hegdal, Gertie

Date
2025-03-10

Identification

 **Hegdal, Gertie**

Name
Stølås, Knut

Date
2025-03-10

Identification

 **Stølås, Knut**

Name
Helle, Trond

Date
2025-03-10

Identification

 **Helle, Trond**

Name
Carlsen, Arve

Date
2025-03-10

Identification

 **Carlsen, Arve**

Name
Strømmen, Sverre Waldemar

Date
2025-03-11

Identification

 **Strømmen, Sverre
Waldemar**



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

SAMEIET FYRSENTRALEN SOL

ÅRSRAPPORT FRA STYRET 2024

For Sameiet Fyrsentralen SOL.

Smiberget – Ortuvann – Lyshovden borettslag,
(SOL)

Årsrapporten gjelder for perioden 01.01.2024 – 31.12.2024.

1. Formål.

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

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

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

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

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

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

2. Styrets sammensetning og møtevirksomhet.

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

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

Leder: Sverre Strømmen – Smiberget borettslag.

Medlem: Arve Carlsen – Smiberget borettslag..

Medlem: Gitte Knudsen - Ortuvann borettslag.

Medlem: Raymond Steffensen – Lyshovden borettslag.

Styret har i perioden avholdt 10 ordinære møter.

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

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

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

Varmemester Tom Reigstad har deltatt på alle møter.

Styret har videre hatt dialog med Olje – og energidepartementet, Statens vasssdrags – og energidirektorat – og Statskraft. 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 hatt ansatt Tom Reigstad i deltidstilling, mandag – fredag fra kl.07.00 til kl.08.00.

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

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

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

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

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

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

4. Naturgass.

Bruk av naturgass har i 2024 ikke vært benyttet.

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

5. Fjernvarme til Fyrsentralen SOL.

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

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

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

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

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

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

6. Propangassanlegg.

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

7. Energibærer 2024.

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

8. Energiforbruk.

Energiforbruket for eierlagene har vært som følger:

Smiberget: 37.89 %, en reduksjon på 0,64 % i forhold til 2023.

Ortuvann: 19.62 %, en reduksjon på 2,13 % i forhold til 2023.

Lyshovden: 42,49 %, en økning på 8,41 % i forhold til 2023.

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

9. Prisutvikling på energi.

Prisene på fjernvarme har i 2024 vært varierende.

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

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

Fjernvarmeprisen bestemmes på den internasjonale strømbørsen NordPool AS.

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

Styret har hatt godt samarbeid med BKK Varmer AS (Eviny Termo AS).- og tatt i betraktning høye fjernvarmekostnader, prisavtaler andre borettslag har, inngått en tilfredsstillende leverings – og prisavtale med BKK Varmer AS (Eviny Termo AS).

Styret vil fortsatt prioritere god dialog med BKK Varmer AS (Eviny Termo AS) ad. prisutvikling på fjernvarme – og energibesparende tiltak.

10. Vedlikehold – Drift.

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

Dette for å oppnå nødvendig og bedre automatisert styring - og overvåkingaanlegget vil også bidra til lavere kostnader.

Vi har anskaffet og montert inn nye pumper til ekspanssjonskarene.

Vi har skiftet ut kretskort i ekspanssjonskarene. Vi har demontert og flyttet en del utstyr i fyrhuset som ikke lenger var i bruk.

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

11. Helse – Miljø – Sikkerhet.

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

Fyrsentralen SOL oppfyller kravene i internkontrollforskriften.

12. Underfyrsentraler, interne stigeledninger og radiatorer.

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

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

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

13. Honorar.

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

14. Økonomi.

Styret har i 2024 hatt sterkt fokus på stram økonomistyring.

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

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

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

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

Styrets leder har signert fullstendighetserklæring til revisor KPMG AS.

Fullstendighetserklæring bekrefter at styret ikke er kjent med noen uregelmessigheter i årsregnskapet – og for å sikre og bekrefte at alle relevante opplysninger som styret for Sameiet Fyrsentralen SOL kjenner til, er tatt med i årsregnskapet og styrets årsrapport for 2024.

15. Forretningsførsel – Revisor.

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

Nygårdsgaten 13 - 15,5015 Bergen.

BOB's rådgiver for Fyrsentralen SOL har vært Marianne Pedersen.

Styret i Fyrsentralen SOL har hatt et godt samarbeid med BOB Boligbyggelag.

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

16. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.

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

17. Arbeidsmiljø.

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

18. Varmemester Tom Reigstad er sluttet i Fyrsentralen SOL.

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

Styret har ansatt Kay Morten Heldal som varmemester i deltidsstilling - en time hver dag fra mandag til og med fredag. Kay Morten Heldal er mangeårig ansatt i driftsavdelingen i Smiberget borettslag og han bor med sin familie i Smiberget borettslag.

Som avløser for Tom Reigstad kjenner Kay Morten Heldal Fyrsentralen SOL godt.

Som avløser for Kay Morten Heldal i hans ferier, evt. sykdom etc. har styret i Fyrsentralen SOL inngått avtale med driftsleder Georg Kristian Nonaas i Smiberget borettslag. Som avløser for Tom Reigstad kjenner Nonaas Fyrsentralen SOL godt.

I tillegg er styret godt rustet til å håndtere eventuelle uforutsette hendelser gjennom våre samarbeidspartnere.

Styrets fremste oppgaver er å sørge for at våre beboere i eierlagene til Fyrsentralen SOL har tilfredsstillende tilførsel av varmt vann og varme - og som er det viktigste behovet våre beboere h

19.. Forurensing av det ytre miljø.

Det forekommer ikke unormal forurensing av det ytre miljø.

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

Fyllingsdalen den 20.02.2025.

STYRET I SAMEIET FYRSENTRALEN SOL


Sverre Strømmen


Gitte Knudsen


Arve Carlsen


Raymond Steffensen



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

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

Til årsmøtet i Sameiet Fyrsentralen SOL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 85.166.xxx.xxx

2025-02-27 07:59:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CKQW-W4XKL-7X85E-C6Y7T-UPDH5-2DDFT

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Sameiet Fyrsentralen Sol 2024

Resultatregnskap 2024

Sameiet Fyrsentralen Sol

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Sameiet Fyrsentralen Sol

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2024 for Sameiet Fyrsentralen Sol

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Sameiet Fyrsentralen Sol

Sverre Strømmen
Styrets leder

Arve Carlsen
Styremedlem

Raymond Steffensen
Styremedlem

Gitte Knudsen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Fyrsentralen Sol

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Andre inntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader

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

Note 4 - Styrehonorar

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

Note 5 - Driftskostnader

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

Sameiet Fyrsentralen Sol org.nr. 915627145

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Vedlikehold

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

Note 7 - Disponible midler

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

Note 8 - Egenkapital

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

Sameiet Fyrsentralen Sol org.nr. 915627145

Dokumentet er elektronisk signert

12-200 - Årsreg...

Name
Carlsen, Arve

Date
2025-02-26

Identification

 Carlsen, Arve

Name
Steffensen, Raymond

Date
2025-02-26

Identification

 Steffensen, Raymond

Name
Knudsen, Gitte

Date
2025-02-27

Identification

 Knudsen, Gitte

Name
Strømmen, Sverre Waldemar

Date
2025-02-26

Identification

 Strømmen, Sverre
Waldemar



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

4. Innkommet forslag:

Ingen innkomne forslag

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteen har valgt å innstille på det sittende styret.

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

Svein-Åge Moldestad har vært valgkomiteens leder.

Valgkomiteen avgir med dette sine forslag til personvalg og styrehonorar.

1. FASTSETTELSE AV HONORAR:

a) Forslag til styrehonorar:

kr. 700.000 som fordeles mellom styrets medlemmer og varamedlemmer.

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

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

2.VALG:

a) Til Styret:

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

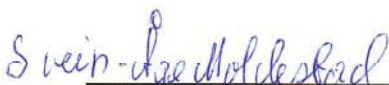
b) Delegater til BOB sin generalforsamling:

Forslag: Det valgte styret med vararepresentanter.

c) Representant til styret i sameiet fyrsentralen SOL:

Forslag: Arve Carlsen Gjenvalg 1 år

Smiberget borettslag 24.02.2025


Svein-Åge Moldestad


Hilde Rørnes


Jorunn Smørdal

**STYRETS FORSLAG TIL VALGKOMITÉ
I SMIBERGET BORETTSLAG**

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

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

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

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

Fyllingsdalen 10.03.2025

Styret i Smiberget Borettslag

Smiberget borettslag

PROTOKOLL

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

Møtet ble åpnet av styreleder Trond Helle.

Til stede:

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

Andre: Marianne Pedersen, BOB

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

1. KONSTITUERING:

- 1) **Godkjenning av innkalling og sakliste:**
Innkalling og sakliste utsendt 26.03.2025
Vedtak: *Innkalling og sakliste godkjent*
- 2) **Valg av møteleder:**
Forslag: Sverre Strømmen
Vedtak: *Sverre Strømmen valgt enstemmig*
- 3) **Valg av referent:**
Forslag: Knut Stølås
Vedtak: *Knut Stølås valgt enstemmig*
- 4) **Valg av protokollunderskrivere:**
Forslag: Åse Jørgensen og Roy Kristiansen
Vedtak: *Åse Jørgensen og Roy Kristiansen valgt enstemmig*

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

2. RAPPORT FOR 2024 FRA STYRET:

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

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

3. ÅRSREGNSKAP 2024:

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

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

4. INNKOMNE FORSLAG:

Ingen innkomne forslag.

5. FASTSETTELSE AV HONORARER:

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

Vedtak: 700 000 kr vedtatt enstemmig som honorar til styret

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

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

6. Valg:

Forslag fra valgkomitéen:

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

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

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

Vedtak: Gertie Hegdal gjenvalgt for to år

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

b) Delegater til BOBs generalforsamling 2025:

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

c) Representant til Fyrsentralen SOL 2025/26:

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

Forslag fra styret:

d) Valgkomité for perioden 2025/26:

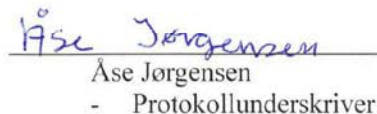
Svein-Åge Moldestad, TN 11	(gjenvalg)	<u><i>Vedtak:</i></u> <i>Valgt enstemmig</i>
Hilde Rørnes, TS 49	(gjenvalg)	<i>Valgt enstemmig</i>
Jorunn Smørdal, TS 25	(gjenvalg)	<i>Valgt enstemmig</i>

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.45

Bergen 09.04.2025


Sverre Strømmen
- Møteleder


Knut Stølås
- Referent


Åse Jørgensen
- Protokollunderskriver


Roy Kristiansen
- Protokollunderskriver

Nabolagsprofil

Ture Nermans vei 49 - Nabolaget Ortugrenden/Smiberget sør - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Smiberget Linje 5, 48	5 min 0.4 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	23 min 1.6 km
Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 8.3 km
Bergen Flesland	14 min

Skoler

Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 153 elever, 12 klasser	10 min 0.7 km
Ortun skole (1-10 kl.) 470 elever, 43 klasser	14 min 1.1 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser	15 min 1.1 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 212 elever, 15 klasser	17 min 1.2 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	19 min 1.4 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	13 min 7.7 km

Ladepunkt for el-bil

SHELL VARDEN	22 min
--------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

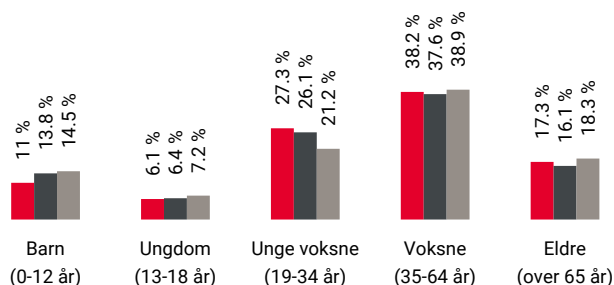
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sælen Oppveksttun Avd barnehage (0-5 ...)	15 min
81 barn	1.1 km
Lyshovden Oppveksttun barnehage (1-5 ...)	17 min
87 barn	1.2 km
Lekeklossen Vestre barnehage (1-5 år)	23 min
28 barn	1.7 km

Dagligvare

Bunnpris Smiberget	4 min
PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Rema 1000 Knudsenkvartalet	20 min
Post i butikk	1.5 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



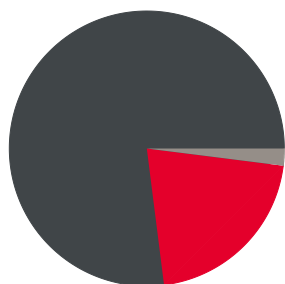
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽	Ortunparken	7 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
⚽	Ortun park	7 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🚴	MOVA Ortuflaten	15 min	🚶
🚴	SKY Fitness Fyllingsdalen	23 min	🚶

Boligmasse



21% enebolig
77% blokk
2% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Oasen

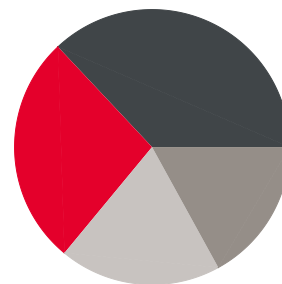
27 min 🚶



Apotek 1 Knudsenkvartalet

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



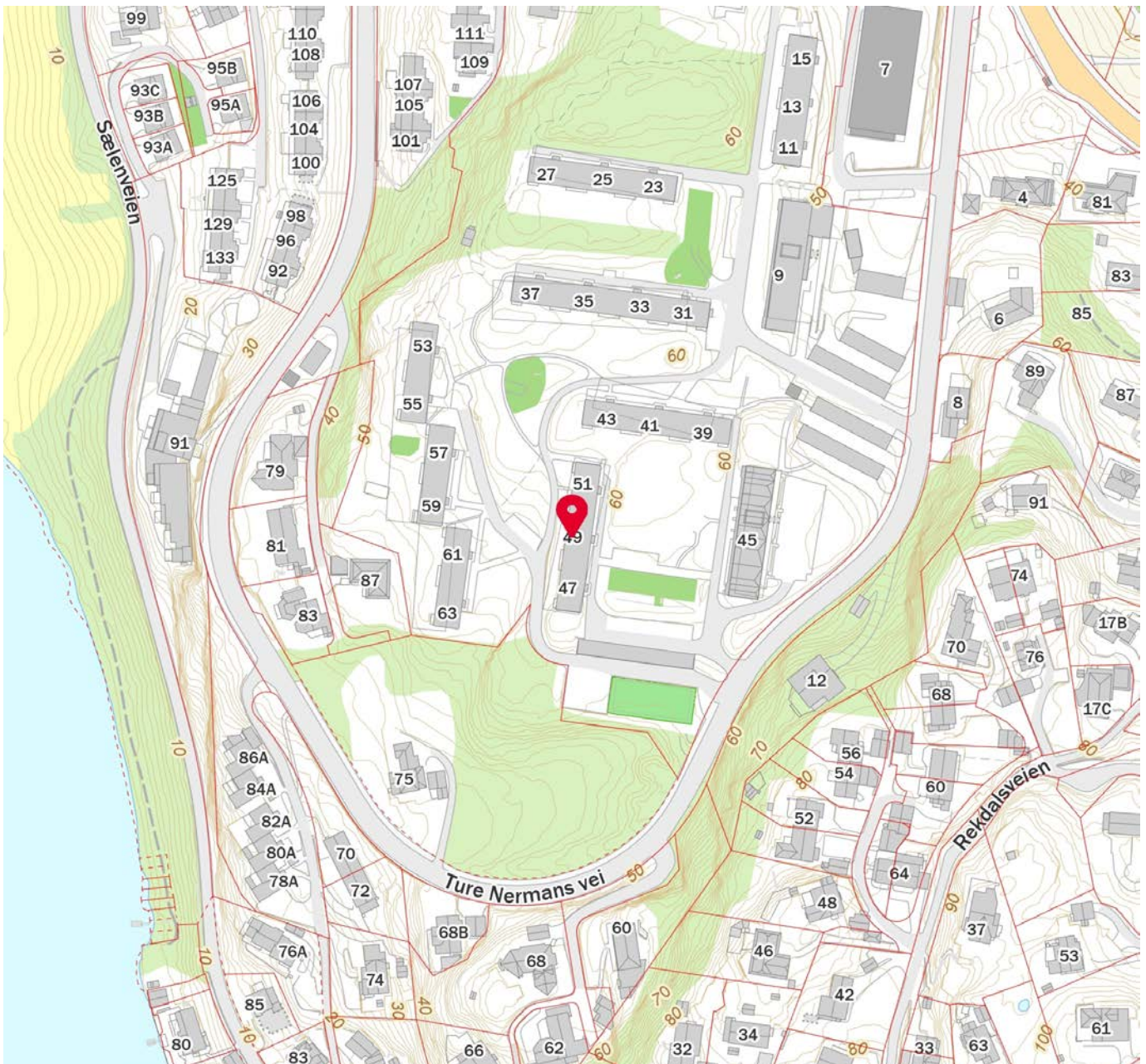
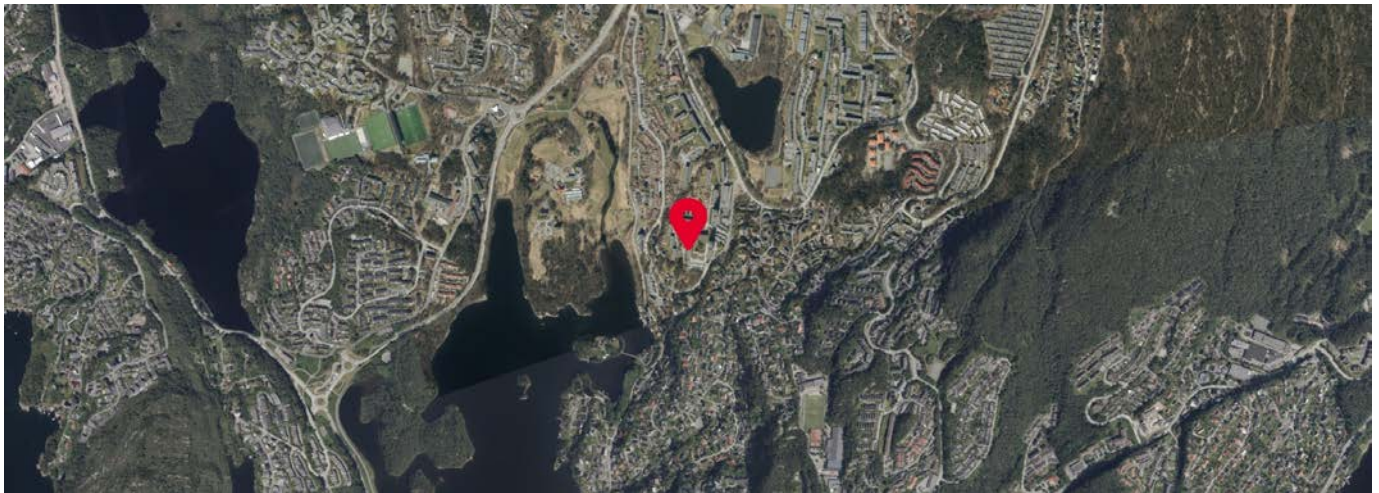
0%

53%

Ortugrenden/Smiberget sør
Bergen
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ture Nermans vei 49
5143 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre