



aktiv.

Skytterveien 8, 5038 BERGEN

**Flott 2-roms med sentral
beliggenhet. Balkong m/gode
solforhold.**



Eiendomsmegler | Partner

Emil Hauger

Mobil 938 15 136

E-post emil.hauger@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 387 408,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 378 758,-
Felleskostn.: Kr 5 366,-
Selger: Ørjan Fjeldstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 55/63 kvm
Tomtstr.: 37780 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 1328
Andelsnr.: 261
Oppdragsnr.: 1505250133

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Hauger har gleden av å presentere Skytterveien 8! Dette er en flott 2-roms leilighet med sentral beliggenhet i Ytre Sandviken.

Leiligheten har kort vei til NHH, buss, dagligvare, byfjell og sentrum. Det er en flott tursti i bakkant av borettslaget hvor man kommer opp til en rekke turmuligheter på Sandviksfjellet.

Kort oppsummert:

Bad pusset opp i 2022

Innglasset balkong på 8 m² med gode solforhold! Sol fra ca. kl 14 til solnedgang

Det er utført rehabilitering av rør, nye bad og installasjon av balansert ventilasjon i regi av borettslaget i 2019-2021

Nymalte overflater og nytt gulv i gang og stue fra 2025



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	40
Nabolagsprofil	97
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 55 m² Entrè, bad, soverom, omkleddningsrom, stue og kjøkken

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong

Ikke målbare arealer

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på 4.5 m² og 1.6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

37780 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Deler av lagets tomt er festet.

Beliggenhet

Skytterveien 8 ligger flott til i et etablert borettslag i Ytre Sandviken, med kort avstand til NHH, buss, skoler, butikk og idrettsanlegg. Fra boligen kan du spasere ned til busstopp i Øyjordsveien, og ta bussen hele veien til Nesttun - gjennom Bergen sentrum. Ellers kan du spasere ned til NHH på få minutter hvor det er hyppige avganger til både Åsane og Bergen sentrum. Ca. 15 min med el-sparkestykkel til Bergen sentrum.

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

Boligen er omringet av flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Det er en flott tursti i bakkant av borettslaget hvor man kommer opp til en rekke turmuligheter på Sandviksfjellet. Ellers kan man fortsette opp Øyjordsveien og følge grusstien videre. Her kommer du til uendelige turmuligheter på blant annet Eidsvågsfjellet og Sandviksfjellet. Ønsker du å gå en roligere tur, kan det trekkes frem Furekammen og ned til Hellen festning. Det tar ca. 10-15 min joggetur til bunnen av Stoltzen, og en rask rundtur gjøres unna på rundt 1 time (kommer an på form og hvor mye utsikten skal nytes på veien). Det er med andre ord et rikt turtilbud i forskjellige vanskelighetsgrader, rett utenfor ytterdøren.

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

Fine bademuligheter i Gamle Bergen og på Helleneset, samt i Munkebotsvannet og Langevannet like bak leiligheten. Det er også mange fine hengekøyespotter kun et steinkast fra leiligheten, i tillegg til flere tilrettelagte grillplasser og grillhytter i nærområdet.

Her kan man bo sentralt, men samtidig nyte stillheten og bo i rolige omgivelser tett på naturen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Blokksberg Barnehage (600 m)

Vinterdalen barnehage (1,1 km)

Hellen barneskole (1,1 km)

Rothaugen Ungdomskole (3,7 km)

NHH Norges handelshøyskole (1,0 km)

Stemmemyren Idrettspark (400 m)

Bymuren klatrefelt (1,4 km)

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur i plasstøpt betong

Yttervegger: Yttervegger er utført som isolert bindingsverk kledd med fasadeplater utvendig.

Etasjeskiller: Etasjeskiller i betongelementer, skillevegger mellom leilighetene er i betong.

Innhold

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i: Entrè, bad, soverom, Omkledningsrom, stue, kjøkken

I stuen er det god plass til både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Fra stue er det utgang til leilighetens balkong. Balkongen er innglasset og kan benyttes hele året. Balkongen måler ca. 8 m², og her kan man nyte gode solforhold med fin utsikt. På sommerstid har man sol fra ca. kl 14 til solnedgang.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2017 og inneholder kjøkkeninnredning fra Epoq med slette fronter og laminat benkeplate. Det er godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Av integrerte hvitevarer finner man kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er opplegg til vaskemaskin på kjøkkenet.

Soverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Praktisk innebygde garderobeskap.

Leiligheten har en praktisk innvendig bod for oppbevaring. Selger har benyttet rommet som walk-in-closet.

Badet ble pusset opp av fagfolk i 2022 og inneholder dusj, vegghengt toalett og innredning med servant. Badet er helfliset og har varme i gulv.

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.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Alle forhold som er undersøkt er gitt TG1 i rapporten.

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

Bredbånd er inkl. i felleskostnader.

Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Parkeringsplass tildeles etter ansiennitet av styret etter skriftlig søknad.

Det er 197 parkeringsplasser i laget. Plassene tildeles etter ansiennitet. Elbil-lading:

Det er 42 elbilstplasser i laget. Vennligst ta kontakt med styret for nærmere informasjon.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP4096337.1.5

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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.

Energi

Oppvarming

Radiator tilkoblet fjernvarme. Varmekabler på bad

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 884 752

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 539 009

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også

hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 366

Andel Fellesgjeld

Kr 387 408

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

27.05.2025

Andel fellesformue

Kr 11 454

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sølvberget Borettslag;

Organisasjonsnummer

954519678

Andelsnummer

261

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Sølvberget borettslag som består av 279 andeler.

Borettslaget har to lokaler, Grendahuset og Miljøklubben, som kan leies og benyttes til alt fra konfirmasjon og bryllup, til feiring av runde dager.

Borettslaget har i perioden 2019-2021 gjennomført rehabilitering av rør med nye bad og balansert ventilasjon.

Borettslagets hjemmeside: solvbergetborettslag.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13534900-10

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,65%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 3 507,00

Total saldo lån: 1 419 281,00

Innfrielsesdato: 31.12.2032

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13534900-20

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,65%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 3 507,00

Total saldo lån: 1 419 281,00

Innfrielsesdato: 31.12.2032

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13534900-30
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 14 513,19
Total saldo lån: 5 873 452,00
Innfrielsesdato: 30.06.2033

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13534900-40
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 6 888,56
Total saldo lån: 2 787 787,00
Innfrielsesdato: 30.06.2033

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13534900-50
Lånebeskrivelse: Husbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,65%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 4 350,17
Total saldo lån: 1 760 507,00
Innfrielsesdato: 30.06.2033

Bank: Nordea Bank Norge Asa
Lånenr.: 60308103288
Lånebeskrivelse: Nordea, 5 års bullet lån, rehabilitering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 354 642,15
Total saldo lån: 143 522 960,08
Innfrielsesdato: 30.06.2063

Fellesgjeld pr. 27.05.2025: 387 408,07
Total fellesgjeld for Sølvsberget Borettslag pr. 27.05.2025: 156 783 268,08

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Regnskapet pr 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr 624 286, - mot et budsjettet positivt resultat på kr 1 692 820, -. Endringen i de disponible midlene har i perioden vært negativ med kr. 1 531 561, -. Borettslaget har pr. 31.12.24 disponible midler på kr. 2 403 364,- Egenkapitalen til laget er negativ på kr. 98 638 818, -

Borettslaget har totalt Kr. 156 783 268,- i lån pr. 31.12.24.

Lånene er fordelt slik:

- Den Norske Stats Husbank: kr 13 260 308,-
- Nordea Bank Norge ASA: Kr 143 522 960,-

Lånet i Husbanken er nedbetalt i 2033. Lånet i Nordea er beregnet innfridd i 2063 .

Det er ifølge styret ikke planlagt noe vedlikehold e.l. som vil ha innvirkning på felleskostnadene. Styret opplyser likevel at det kan forekomme en indeksregulering av felleskostnadene.

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

Det oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter og husordensregler. Borettslagets vedtekter og husordensregler medfølger i salgsoppgaven.

Dyrehold

Andelseiere som ønsker å holde hund, katt eller andre husdyr, må søke styret om tillatelse, og fremlegge vaksinasjonskort. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 1328 i Bergen kommune. Andelsnr. 261 i Sølvberget Borettslag; med orgnr. 954519678

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på 4-etasjers betongbygning datert 21.02.1968. Det foreligger også ferdigattest for tilbygg blokk/ bygård/ terrassehus datert 22.04.2002.

Oppgitt byggeår er hentet fra opplysninger mottatt fra forretningsfører.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.02.1968.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 11080000

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

Ikrafttrådte: 29.09.1961

Dekningsgrad: 98,2 %

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg, ytre fortettingssone (92,5 %), grønnstruktur (5,2 %) og LNF (2,2 %).

Hensynssoner i kommuneplanen:

Friluftsliv: Byfjellgrense - sentrale byfjell. Dekningsgrad 2,2 %.

Kulturmiljø: Historiske veifar. Dekningsgrad 4,3 %.

Båndlegging: Sentral-/ Regionalnett elforsyning. Dekningsgrad 14 %.

Faresone: Faresone ras. Dekningsgrad 22,4 %.

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 1,5 %.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:

- flere boliger
- mer næringsutvikling

- raskere saksbehandling
- fortetting med lavere konfliktnivå

Byrådet har mål om at revidert KPA:

- er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer
- gir et godt styringsverktøy for fremtidig by- og stedsutvikling
- svarer til forventningene om mer boligbygging, forenkling og effektivisering
- har legitimitet hos politisk ledelse, internt i Bergen kommune, eksterne aktører og overordnede myndigheter

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 6300000

Plannavn: BERGENHUS. STEMMEMYREN IDRETTSPARK

Saksnr: 190001020

- Eldre reguleringsplan for Stemmemyren idrettspark.

Planid: 15750000

Plannavn: BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD

Saksnr: 202004102

- Kommunedelplan for Sandviken - Fjellsiden nord.

Andre opplysninger:

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

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

387 408 (Andel av fellesgjeld)

3 377 408 (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)

3 378 758 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 386 658 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 389 458 (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

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt vederlag kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 10 000 Grunnpakke
- 16 000 Markedspakke
- 8 000 Oppgjørshonorar
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 6 000 Fotograf
- 4 050 Opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 4 000 Takst/tilstandsrapport

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag stort kr 25 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Bergen Vest AS, Sjøkrigsskoleveien 15
5165 LAKSEVÅG

Tlf: 555 90 500

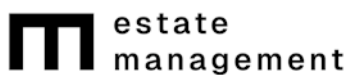
Salgsoppgavedato

18.06.2025

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Skytterveien 8

5038 Bergen

4601/168//1328/261/0

Rapportdato

11.06.2025

TG 0		0
TG 1		9
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		1

SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0

Befaring utført den 10.06.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsdeler skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Skytterveien 8 , 5038, Bergen

Matrikkel: 4601/168//1328/261/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1968 kilde: PropCloud

Tomt: 37 780 m²

Hjemmelshaver(e): Sølvberget Borettslag, Ørjan Fjeldstad

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur i plasstøpt betong. Etasjeskiller i betongelementer, skillevegger mellom leilighetene er i betong. Yttervegger er utført som isolert bindingsverk kledd med fasadeplater utvendig.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nytt kjøkken i 2017 Badet er renoveret i 2022, det ble også montert balansert ventilasjonsanlegg også.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Primærrom 55 m ²	Sekundærrom 8 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 63 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, bad, soverom, Omklingsrom, stue, kjøkken		Beskrivelse sekundærrom Innglasset balkong (7.8m2)	

Merknader om areal: Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

BRA-i 55 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 8 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, bad, soverom, Omklingsrom, stue, kjøkken	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b Innglasset balkong (7.8m2)	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
63 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger er ikke oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på 4.5 m2 og 1.6 m2

SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - 2m2 - Totalvurdering av fuktsøk:

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

04.06.2025

SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

På bakgrunn av boligens alder eksisterer det sannsynlig ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

I en leilighet i 2. etasje er det vanligvis ikke nødvendig å måle radon.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Innglasset balkong - 7.7m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Innglasset balkong

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er renoveret i 2022

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, 7 cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Badet er renoveret i 2022.

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om 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. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert rustfritt sluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegg av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**TG 1** **Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**TG IU** **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Epoq kjøkken fra 2017

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Radiator tilkoblet fjernvarme

Varmekabler på bad

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Kjøkken

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Selger opplyser om oppgradering i ca 2022.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet. Dette bør foreligge da det er et krav til dette. Mulig borettslaget innehar dokumentasjon på utført arbeid.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er ikke bereder i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0

Bilde



10

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja

SKYTTERVEIEN 8 - 4601/168//1328/261/0

11

Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Fliser på bad

Laminat i entre og stue

Parkett på soverom, omkleddingsrom og kjøkken

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad

Slette malte overflater på vegger og tak

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250133	

Selger 1 navn
Ørjan Fjeldstad

Gateadresse	
Skytterveien 8	

Poststed	Postnr
BERGEN	5038

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: 1505250133

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Totalrenovert bad og rør

Arbeid utført av Arna og åsane vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Hele badet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Til borettslag

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 Felles ladeboks

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 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: 1505250133

Tilleggskommentar

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.

Document reference: 1505250133

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ørjan Fjeldstad	ffde4b0e3564080a9564a 076016ac578c9e1da3e	04.06.2025 10:45:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250133

- 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>

Boligselskapets navn	29	SØLVBERGET BORETTSLAG (0029)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	790 000	3 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	4 400 000	18 %
Driftskostnader	8 735 070	35 %
Renter lån	8 413 200	34 %
Avdrag lån	2 589 700	10 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	21 030	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	24 949 000	100 %

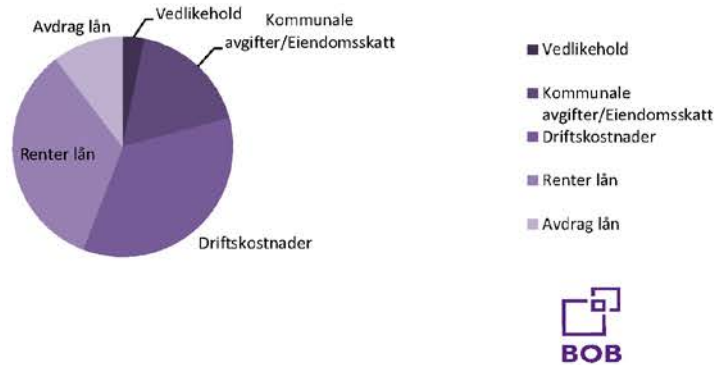
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2025



BOB BBL
desember 2024



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

SØLVBERGET BORETTSLAG

Dato: Torsdag 27. mars 2025

Tid: 18:30

Sted: Grendahuset



SAKSLISTE:

SAK 1. Konstituering

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

SAK 2. Info om styrets arbeid

(Vedlagt)

SAK 3. Årsregnskap 2024, og revisors beretning

(Vedlagt)

SAK 4. Godtgjørelse til styremedlemmer

- Styrehonorar
- Honorarer til valgkomiteen

SAK 5. Valg

- Styremedlemmer
- Varamedlemmer
- Valg av delegater til BOB's generalforsamling
- Valgkomite 2026

SAK 6. Innkomne forslag

Det er ingen innkomne saker.

Alle beboere fikk brev i postkassen den 23. januar 2025, i tillegg ble det lagt ut på hjemmesiden og i påminnet i «Nytt fra Styret». Der sto det at forslag til saker fra andelseierne som skal behandles på generalforsamlingen 2025, må være styret i hende senest den 16. februar 2025.

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



Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt

Kun andelseier har stemmerett.

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

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

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

Forhåndsstemmer godtas ikke.

Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmeseddel ved inngangen.

Legitimasjon kan bli avkrevd.

Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmeseddel ved inngangen.

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

Skjemaet ligger bakerst i tilsendte papirer.

Vel møtt!

Bergen, 13.03.2025

For styret i Sølvsberget Borettslag

Styreleder,

Kjartan Gundersen



STYRETS ARBEID FOR DRIFTSÅRET 2024

1. Borettslagets virksomhet

Formål

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

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

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

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning:

Styreleder:	Kjartan Gundersen
Nestleder:	Svein-Helge Hauge
Styremedlem:	Turid G. Leseth
Styremedlem:	Serina Haukefær Grøttå
Styremedlem:	Lars Torgilstveit
1. Varamedlem.	Marius Solheim
2. Varamedlem.	Elisabeth Haavik

Anvisningsrett:

Styreleder og nestleder har anvisningsrett for selskapet.

**Valgkomité:**

- Lars Torgilstveit
- Elisabeth Gudmestad

2.2. Møtevirksomhet

Fra styret ble konstituert i april 2024 og frem til og med februar 2025 har Styret avholdt 8 styremøter og 1 Budsjettmøte. Styreleder har godkjent 30 søknader om nye andelshavere i borettslaget.

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

Styret avholdt en rekke møter med bl.a.

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

Tillitsvalgte i Skytterveien:

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

Ansvarlig for kontakten med de tillitsvalgte fra styret har vært Lars Torgilstveit.

De tillitsvalgte skal være bindeleddet mellom beboerne og styret.

2.3. Saker under arbeid og planlegging

Ny avtale for bredbånd og TV

Borettslagets avtale med Telenor utløper 1. mai 2025, og styret har vurdert alternative løsninger for fremtidig bredbånd og TV. Valget falt på OBOS Nett, som leverer fiberbredbånd med høyere hastighet og bedre stabilitet enn dagens COAX-løsning. Fiberinstallasjonen gjennomføres uten kostnad for borettslaget og vil være en oppgradering som også øker verdien på boligene. Arbeidet med å legge fiber inn til leilighetene startet i mars.

Den nye avtalen gir beboerne større valgfrihet og lavere grunnkostnad. Bredbånd koster 179 kr/mnd med fast pris i tre år, og TV-abonnement er valgfritt. De som ønsker TV, kan velge mellom OBOS sine avtaleleverandører eller andre tilbydere som leverer TV via internett. Mange vil dermed få lavere utgifter enn tidligere, samtidig som de som ønsker TV, kan velge en løsning som passer deres behov. Styret følger opp overgangen og er tilgjengelig for spørsmål underveis.

Installasjon og plassering av modem

Fiberkabelen føres inn i leilighetene ved inngangspartiet, da eksisterende COAX-kabler ligger under fasadeplatene, festet i bunter med strips, og derfor ikke kan gjenbrukes som trekkesnor. Der det er mulig, benyttes gamle telekabler som føringsvei, mens kabelen ellers må føres inn via vegg.

Modemet kan plasseres der fiberen føres inn, men det er også mulig å trekke en kabel videre til stuen eller et annet ønsket sted. Alternativt kan en forsterker benyttes for bedre trådløs dekning. Installatørene vil kunne gi mer informasjon og veiledning under installasjonen.

Hjemmeside – en informasjonskanal

Det arbeides kontinuerlig med hjemmesiden. Her finner man diverse søknaddskjema, "siste nytt" og annen informasjon som kan være relevant for beboere.

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

Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no

2.4. Saker som har vært behandlet

EL-bil ladere

I løpet av året har to elbilladere på felles parkeringsplass blitt skiftet ut. Dersom du opplever gjentakende problemer med en lader, og Elaway ikke finner en løsning, bes du ta kontakt med parkeringsansvarlig for videre oppfølging.

Ventilasjon

Styret har ikke bestemt om en viderefører service med Proventa. Det vil uansett ikke bli utført service i 2025 da det ikke er spesifikke krav til service for boligventilasjon.

Filtre blir som vanlig utlevert av Driftsleder.

HMS

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



Det er skiftet låser på alle sikringsskap i høyblokken slik at disse er forsvarlig låst iht. forskriftene. Det er også gjort oppgradering på låsene i lavblokkene der det har vært nødvendig.

Låser på kjellerdører er også skiftet.

Nye brytere og automatikk i innganger i høyblokk.

Som flere sikkert husker var det en hendelse med gasslekkasje fra tanken som forsyner varmeanlegget vårt med gass. Hendelsen skjedde grunnet lekkasje i mannelokket i tanken. Tanken er ikke borettslaget sin eiendel, men er leiet av Flogas. Styret har i ettertid fulgt opp avvik fra brannvesenet og svart ut disse. Styret er av den oppfattelse at SMS tjenesten fungerer godt ved slike anledninger, og er en varslingskanal vi vil benytte opp mot beboerne. Innsatsmyndighetene synes også at dette fungerte godt.

Styret har i perioden fulgt opp krav stilt til borettslagets system for HMS på en tilfredsstillende måte. Dette arbeidet er en kontinuerlig prosess og kan dermed ikke regnes som et konkret arbeid utført bare i 2024.

Det ble i 2024 ikke rapportert uønskede hendelser med personskade i borettslaget. Det har vært utført fullstendige HMS runder i forbindelse med at det er utført nødvendige tiltak/handlinger. Styret kjenner pr. i dag ikke til at det skal være utestående saker som kan være til fare for beboere i Sølvsberget borettslag.

Det er i 2024 foretatt en årlig sikkerhetssjekk av lekeplassene i borettslaget.

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

Styret har fått gjennomført brannteknisk tilstandsvurdering av borettslaget, styret vil se hva som blir nødvendige tiltak her i løpet av 2025.

Heisene har også blitt tilstandsvurdert i 2024. Det pågår i disse dager innhenting av tilbud på nye heiser og også tilbud på modernisering av heisene.

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

Grøntområder:

Vi bygger nye uteplasser i disse dager, disse vil bli støpt når været tillater det. Nye benker er også kjøpt inn og vil bli satt ut når plasser etter hvert er ferdige.

Øvrig vedlikehold:

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

Elektrisk anlegg

Det er gjennom de siste årene gjort arbeider på det elektriske anlegget. I 2023 ble stort sett det meste av eldre belyningsmateriell skiftet ut, dette arbeider har fortsatt i 2024 og eldre elektrisk infrastruktur blir fortløpende skiftet.

Belysning i mc/sykkel skur er byttet.

Heisalarmer er oppgradert til dagens standard og krav.

Ny tørketrommel er kjøpt inn ved behov samt at det er utført service på alle tørketromler i 2024.

Utbedring elektro Grendahus i forbindelse med oppussing.

VVS

Utbedret utvendig vannlekkasje på varmeanlegg.

Utbedringer i fyrhus, diverse reparasjoner på lekkasje, bytte av shuntventiler. Gjenstøping av eldre sluk. Eldre stengekraner er byttet. Eldre pumper byttet med nye pumper som er mer driftssikre og mer energieffektive.

Borettslagets Nødtelefon

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

3. Borettslagets drift og økonomi

3.1. Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

3.2. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslagets består av i alt 279 andeler.

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



Borettslagets eiendom gnr. 00168 bnr. 1328 er fullverdiforsikret ved bygningskasko i If Skadeforsikring med forsikringsnummer: SP4096337,1,5(29) Forsikringspremien for 2024 er kr. Ca. 719.000, -

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

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

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

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

I 2024 er det omsatt 33 boliger mot 23 i 2023, til følgende gjennomsnittspris:

	2024	2023
2024: 1 stk. 5 roms-leiligheter:	3.290.000, -	3.200.000, -
2024: 16 stk. 3 roms-leiligheter:	2.918.750 -	2.693.929, -
2024: 16 stk. 2 roms-leiligheter:	2.723.125, -	2.491.667, -

3 av borettslagets boliger er registrert bebodd av fremleietakere.

3 av borettslagets boliger er eid av juridiske andelseiere.

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

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

3.4. Økonomi

Se vedlagt årsregnskap for fremstilling av borettslagets økonomi. Årets resultat er bak budsjett, og dette skyldes i hovedsak ekstraordinære kostnader. Eksempelvis økt



rentebelastninger, gasspriser mv. Borettslaget har ingen utfordringer med likviditet eller fortsatt drift.

3.4.1 Vedlikehold

Vi har utbedret flere tak over vinterhagene i 2024.

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

Det er også utført vask av en fasadeside i nr. 6. vi vil se om vi skal fortsette med fasadevask i 2025.

Det er også utført vannanalyse av vannet på varmeanlegget. Selv om vannanalysene per dags dato er forholdsvis gode vil det være en prioritet for styret i 2025 å få på plass ett vannrenseanlegg. Dette er essensielt for at varmeanlegget skal kunne fungere etter sin hensikt i mange år fremover.

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2024 gjort opp med et positivt resultat på kr 624 286, - mot et budsjettert positivt resultat på kr 1 692 820, -.

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene

Endringen i de disponible midlene har i perioden vært negativ med kr. 1 531 561, - Borettslaget har pr. 31.12.24 disponible midler på kr. 2 403 364,- Egenkapitalen til laget er negativ på kr. 98 638 818, -.

Borettslaget har totalt Kr. 156 783 268,- i lån pr. 31.12.24.

Lånene er fordelt slik:

- Den Norske Stats Husbank: kr 13 260 308,-
- Nordea Bank Norge ASA: Kr 143 522 960,-

Lånet i Husbanken er nedbetalt i 2033. Lånet i Nordea er beregnet innfridd i 2063

4. Miljøklubben, sosiale aktiviteter, dugnadsarbeid og Grendahuset

4.1 Miljøklubben

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

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

www.solvbergetborettslag.no

4.2 Sosiale aktiviteter for beboere gjennom året

Det sosiale som skjer i borettslaget, er det i hovedsak beboere som lager i stand på frivillighetsbasis. Vi oppfordrer flere beboere til å ta kontakt med styret om de ønsker å bidra. Det har vært flere sosiale aktiviteter for beboere gjennom 2024. Dette har vært annonsert med plakat i alle oppganger, men vi håper at beboere i tillegg vil begynne følge med på aktivitetskalenderen på hjemmesiden vår.

- **Gratis Julelunsj** for beboerne i desember, hvor om lag 40 beboere var til stede. Det var en fin stund med masse god julestemning, musikk, snitter, kaffe og kaker.
- **Tenning av julegran** i desember; med snop til barna og åpen Miljøklubb i regi av Torsdagsklubben.
- **Halloween** i november for alle barna i Sølvberget, med snop og utskjæring av gresskar.
- **Torsdagsklubben** arrangeres for de minste av deres foreldre i Miljøklubben hver torsdag.
- **Miljøkafé** arrangeres to ganger i måneden i Miljøklubben og er åpen for alle beboere.

4.3 Dugnad

I 2024 ble det arrangert to fellesdugnader, i april og i september måned.

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



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

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

All dugnad må klareres med dugnadsansvarlig i styret før igangsetting.

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

4.4 Grendahuset

I 2024 har Grendahuset vært utleid 27 ganger, både til eksterne og til beboere i Sølvberget. Beboere som vil leie Grendahuset får halv pris. På hjemmesiden til borettslaget er det en bookingskalender hvor man lett kan se om lokalet er ledig. Dette har fungert meget bra.

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

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige økonomiske forhold etter regnskapsårets utløp.

6. Forutsetning om fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Likestilling - ansatte og styret

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



Styret har bestått av 3 kvinner og 4 menn.

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

8. Forurensing av det ytre miljø

Styret kjenner ikke til at borettslaget forurensar det ytre miljø.

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

Konteinere for plastsortering er plassert ved to av bosskontainerbasene.

Styret i Sølvsberget borettslag:

Styreleder:

Kjartan Gundersen

Nestleder:

Svein-Helge Hauge

Styremedlem:

Turid G. Leseth

Styremedlem:

Serina Haukefær Grøttå

Styremedlem:

Lars Torgilstveit

Vara:

Marius Solheim

Vara:

Elisabeth Haavik



Til generalforsamlingen i Sølvberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sølvberget Borettslag 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 avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UQJAN-1 D7MO-QQ144-NPA95-NQPY1-9JAQ2

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

2025-03-13 13:07:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UQIAN-1D7MO-0Q144-NPA95-NQPY1-9JAQ2

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.

Sølvberget Borettslag 2024

Resultatregnskap 2024

Sølvberget Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	25 092 570	23 390 190	24 935 300	24 800 500
Andre inntekter	3	140 405	117 100	120 000	150 000
Sum inntekter		25 232 975	23 507 290	25 055 300	24 950 500
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 065 064	875 290	1 020 200	1 105 800
Dugnad	4	4 000	65 000	40 000	30 000
Styrehonorar	5	257 000	404 800	290 000	330 000
Andre honorarer	6	9 000	9 000	9 000	9 000
Arbeidsgiveravgift		195 117	193 823	201 100	206 070
Avskrivninger	7	808 507	811 898	740 500	702 000
Andre kostnader fellesanlegg		3 448 543	3 087 873	2 850 000	3 050 000
Felles strøm og varme		606 358	627 404	555 000	590 000
Festeavgift/tomteleie		118 478	118 478	120 000	120 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 176 223	3 949 095	3 900 000	4 400 000
Andre driftskostnader	8	2 831 568	2 997 855	2 673 880	1 827 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	153 538	245 325	190 000	155 000
Vedlikehold	10	1 465 302	812 604	800 000	790 000
Forretningsførsel		390 259	385 923	380 000	401 000
Revisjonshonorar		36 700	34 275	36 500	39 000
Andre konsulentonorarer		24 375	3 000	20 000	40 000
Kontingent		86 359	86 292	86 700	86 700
Forsikring		662 406	623 807	662 500	722 000
Sikringsfond		24 772	23 168	23 200	23 200
Sum driftskostnader		16 363 568	15 354 909	14 598 580	14 627 070
Driftsresultat		8 869 407	8 152 381	10 456 720	10 323 430
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		263 107	237 675	0	0
Andre renteinntekter		110	717	0	0
Andre finansinntekter		975	2 340	0	0
Sum finansinntekter		264 192	240 732	0	0
Rentekostnader lån		8 509 314	6 727 079	8 763 900	8 413 200
Andre rentekostnader		0	292	0	0
Sum finanskostnader		8 509 314	6 727 371	8 763 900	8 413 200
Resultat av finansposter		-8 245 122	-6 486 639	-8 763 900	-8 413 200
Resultat		624 286	1 665 742	1 692 820	1 910 230
Til/fra udekket tap		624 286	1 665 742	0	0
Sum disponeringer		624 286	1 665 742	0	0

Resultatrapport 2024 for Sølvberget Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sølvberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	57 071 101	57 071 101
Andre driftsmidler	7	2 232 085	2 550 945
Sum varige driftsmidler		59 303 186	59 622 046
 Sum anleggsmidler		 59 303 186	 59 622 046
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 263 457	1 176 353
Andre fordringer		257 511	312 963
Sum fordringer		1 520 967	1 489 316
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 038 959	4 564 716
Skattetrekk		42 879	36 721
Sum bankinnsk. og kontanter		3 081 838	4 601 437
Sum omløpsmidler		4 602 806	6 090 753
SUM EIENDELER		63 905 992	65 712 799

Balanserapport 2024 for Sølvberget Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sølvberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		27 900	27 900
Sum innskutt egenkapital		27 900	27 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-98 666 718	-99 291 004
Sum opptjent egenkapital		-98 666 718	-99 291 004
SUM EGENKAPITAL		-98 638 818	-99 263 104
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	156 783 268	159 257 975
Borettsinnskudd	12	3 562 100	3 562 100
Sum langsiktig gjeld		160 345 368	162 820 075
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		257 006	315 010
Leverandørgjeld		1 321 689	1 240 172
Skyldige off. myndigheter		125 232	111 333
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		417 374	422 220
Annen kortsiktig gjeld		78 141	67 093
Sum kortsiktig gjeld		2 199 442	2 155 828
SUM GJELD		162 544 810	164 975 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 905 992	65 712 799

Bergen,
Styret for Sølvberget Borettslag

Kjartan Gundersen
Styrets leder

Svein Helge Hauge
Nestleder

Lars Einar Torgilstveit
Styremedlem

Serina Haukefær Grøttå
Styremedlem

Turid Gebhardt Leseth
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sølvberget Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	19 729 896	18 134 538	19 728 900	20 322 000
3812 Utleie parkeringsplasser	24 960	24 000	25 000	26 500
3814 Brenselsinntekter	3 011 940	3 011 940	3 011 900	3 012 000
3817 TV og bredbånd	1 820 344	1 673 004	1 852 000	950 000
3825 Leieinntekter El-bil	338 030	294 213	150 000	250 000
3848 Gangvask	167 400	252 495	167 500	240 000
Sum felleskostnader	25 092 570	23 390 190	24 935 300	24 800 500

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846 Utleie av felleslokale	119 500	116 600	120 000	150 000
3849 Miljøkafe	10 905	0	0	0
3885 Andre inntekter	10 000	500	0	0
Sum andre inntekter	140 405	117 100	120 000	150 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	1,5

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	290 000	323 000	290 000	330 000
5331 Avsetning styrehonorar	-33 000	81 800	0	0
Sum styrehonorar	257 000	404 800	290 000	330 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360 Andre honorarer	9 000	9 000	9 000	9 000
Sum andre honorar	9 000	9 000	9 000	9 000

Sølvberget Borettslag org.nr. 954519678

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Traktor	Tørketrommel	Flishugger	Plenetraktor
Anskaffelseskost pr.01.01	491 500	42 500	74 875	47 400
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	491 500	42 500	74 875	47 400
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	491 500	42 500	74 875	47 400
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2005	2010	2010	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Gassfyringsanl egg	Huskestativ	Buffertank til varmeanlegg	Canon imageRUNNER ADVAN
Anskaffelseskost pr.01.01	7 841 387	117 843	281 695	53 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	7 841 387	117 843	281 695	53 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	392 069	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 665 178	117 843	281 695	53 750
Bokført verdi pr.31.12	1 176 208	0	0	0
Anskaffelsesår	2007	2010	2011	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	3	0	0	0
	Porttelefonssys tem	El-bil ladepunkter	SD Anlegg	SD Anlegg del 2
Anskaffelseskost pr.01.01	341 638	283 250	125 000	177 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	341 638	283 250	125 000	177 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	34 163	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	333 097	283 250	125 000	177 875
Bokført verdi pr.31.12	8 541	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	1	0	0	0

Sølvberget Borettslag org.nr. 954519678

Dokumentet er elektronisk signert

	To nye ladestasjoner	8 ladepunkter	Traktor m.utstyr MF 2435 ST	Bergen Storkjøkkense nter
Anskaffelseskost pr.01.01	100 865	236 250	453 080	19 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	100 865	236 250	453 080	19 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	45 308	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	100 865	236 250	271 848	19 375
Bokført verdi pr.31.12	0	0	181 232	0
Anskaffelsesår	2016	2018	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	4	0
	Robotgresskli pper-Eik Senteret	MultiLekeappa rat	Robotgresskli pper	Ladestasjoner EL-bil
Anskaffelseskost pr.01.01	25 000	173 046	17 999	276 033
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 000	173 046	17 999	276 033
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 083	34 609	3 599	44 814
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 000	158 626	17 699	276 033
Bokført verdi pr.31.12	0	14 420	300	0
Anskaffelsesår	2019	2020	2020	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	1	0
	Gummidekker til lekeplass	Vippehuske	Rider R316 m.utstyr	Projector og lydanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	204 962	35 250	83 881	56 281
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	204 962	35 250	83 881	56 281
Årets av- og nedskr. pr.31.12	40 992	7 050	16 776	11 256
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	184 466	31 725	68 502	49 714
Bokført verdi pr.31.12	20 496	3 525	15 378	6 566
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	1	1

Sølvberget Borettslag org.nr. 954519678

Dokumentet er elektronisk signert

	Asfaltering lekeplass	Gapahuk	Feiemaskin	Robotgresskli pper 2021
Anskaffelseskost pr.01.01	54 170	91 906	111 250	24 999
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	54 170	91 906	111 250	24 999
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 417	13 129	15 892	4 166
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 473	54 706	55 625	24 999
Bokført verdi pr.31.12	30 696	37 200	55 624	0
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	5	3	4	0
	Avant Flashogger	Robotgresskli ppere 2. stk.2021	SenseOn Group - 25 stoler	Vaskemaskine r - Hoels Elektro
Anskaffelseskost pr.01.01	47 500	47 998	20 281	95 625
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	47 500	47 998	20 281	95 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 500	10 666	4 056	19 125
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 666	47 998	12 653	48 290
Bokført verdi pr.31.12	15 833	0	7 628	47 334
Anskaffelsesår	2021	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	2	3
	Vaskemaskin Speed Queen 95 - Hoels elekt	Kjøleskaper (2022)	Møbler modulsofa grendahus	Hjertestarter
Anskaffelseskost pr.01.01	49 550	21 689	40 699	18 045
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	49 550	21 689	40 699	18 045
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 909	4 337	8 139	3 609
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	23 095	10 704	18 676	5 316
Bokført verdi pr.31.12	26 454	10 984	22 022	12 728
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	3	4

Sølvberget Borettslag org.nr. 954519678

Dokumentet er elektronisk signert

	Gulvvasker IPC CT15 B35	Snøfreser Honda	Asfaltering tilkn park plass samt uteomr	Bord til grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	29 937	0	96 453	0
Årets tilgang	0	61 310	0	49 750
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	29 937	61 310	96 453	49 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 987	11 668	9 707	8 184
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	6 196	11 668	18 792	8 184
Bokført verdi pr.31.12	23 740	49 641	77 661	41 565
Anskaffelsesår	2023	2024	2023	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	4	5	8	5

	Ventilasjonsan I Grendahus	Tørketrommel Speed Queen	Hagemøbler
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0
Årets tilgang	185 926	43 637	149 023
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	185 926	43 637	149 023
Årets av- og nedskr. pr.31.12	20 634	4 199	7 451
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 634	4 199	7 451
Bokført verdi pr.31.12	165 291	39 437	141 572
Anskaffelsesår	2024	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	7	5	5

Sølvberget Borettslag org.nr. 954519678

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	32 359	13 523	0	0
5901 Gaver ansatte	1 605	4 496	2 000	4 000
5902 Gaver til styremedlemmer	18 918	11 220	4 000	12 000
5903 Gaver til beboere	1 061	4 174	3 000	3 000
5920 Yrkesskadeforsikring	2 570	2 448	2 500	2 500
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	26 122	23 527	21 000	29 700
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	4 549	4 332	15 000	15 000
5990 Andre personalkostnader	680	0	0	0
5995 Andre sosiale kostnader	11 800	0	0	0
6300 Leiekostnader	0	1 070	3 000	3 000
6325 Renovasjon	0	1 800	2 000	0
6326 Snømåking og brøyting	17 642	34 129	25 000	25 000
6335 Containerleie/ -tømming	119 186	68 919	50 000	50 000
6336 HMS	25 625	105 876	25 000	25 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	199	2 425	2 000	2 000
6360 Renhold og matteleie	297 079	298 653	173 280	240 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	24 712	7 993	10 000	10 000
6371 Grendahus/miljøkafe	50 596	13 344	25 000	25 000
6372 Heis	38 256	159 894	80 000	80 000
6374 Ventilasjon	123 245	301 698	100 000	80 000
6375 TV/Internett	1 828 268	1 684 772	1 852 000	950 000
6377 Vakthold	0	2 491	0	0
6390 Andre driftskostnader	0	15 268	1 000	1 000
6391 Diverse serviceavtaler	88 612	92 196	95 000	95 000
6400 Leie maskiner og utstyr	56 767	0	25 000	25 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	13 049	12 682	19 000	19 000
6630 Egenandel ved skade	0	20 000	30 000	30 000
6800 Kontorkostnader	5 231	10 535	10 000	10 000
6860 Kursutgifter	0	43 607	35 000	35 000
6900 Telefonutgifter	11 910	18 022	18 000	15 000
6906 Internett/bredbånd	0	0	5 000	0
6940 Porto	713	880	100	100
7000 Drivstoff	11 781	4 340	10 000	10 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	0	15 778	15 000	15 000
7740 Øreavrundning	6	-2	0	0
7770 Bankgebyr	3 026	2 803	1 000	1 000
7779 Andre gebyr	2 575	35	0	0
7782 Kostnader bomiljø	13 427	14 929	15 000	15 000
Sum driftskostnader	2 831 568	2 997 855	2 673 880	1 827 300

Sølvberget Borettslag org.nr. 954519678

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	8 475	9 187	10 000	10 000
6502	Brannvernustyr	285	9 438	0	0
6503	Annet driftsmateriell	27 427	89 387	50 000	25 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	6 017	69 352	50 000	50 000
6506	Porttelefon	0	11 221	15 000	15 000
6510	Verktøy og redskap	16 694	33 546	35 000	25 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	30 132	3 877	5 000	5 000
6540	Inventar	27 617	6 366	5 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	20 847	2 600	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	12 606	10 352	10 000	10 000
6570	Arbeidslær og verneustyr	3 439	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		153 538	245 325	190 000	155 000

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	180 698	0	150 000	225 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	268 128	105 736	75 000	60 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	127 670	214 246	75 000	35 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	177 988	251 825	200 000	120 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	31 250	9 068	50 000	50 000
6606	Vedlikehold heis	114 436	0	0	0
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	62 594	57 047	50 000	50 000
6608	Vedlikehold garasjer	94 000	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	50 921	12 746	0	50 000
6614	Vedlikehold maling	22 809	4 410	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	275 122	0	0	50 000
6616	Vedlikehold tak	46 250	0	150 000	100 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	4 525	157 526	50 000	50 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	8 913	0	0	0
Sum vedlikehold		1 465 302	812 604	800 000	790 000

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

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	160 345 368	162 820 075
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	57 071 101	57 071 101

Note 13 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-98 666 718	-99 291 004

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.

Sølvberget Borettslag org.nr. 954519678

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2002 3 930 000

Nedbetalt tidligere 2 355 837

Nedbetalt i år 154 882

Lånesaldo 31.12 1 419 281

Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2033

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2002 3 930 000

Nedbetalt tidligere 2 355 837

Nedbetalt i år 154 882

Lånesaldo 31.12 1 419 281

Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2033

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2002 15 380 000

Nedbetalt tidligere 8 912 928

Nedbetalt i år 593 620

Lånesaldo 31.12 5 873 452

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2002 7 300 000

Nedbetalt tidligere 4 230 456

Nedbetalt i år 281 757

Lånesaldo 31.12 2 787 787

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2002 4 610 000

Nedbetalt tidligere 2 671 562

Nedbetalt i år 177 931

Lånesaldo 31.12 1 760 507

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033

Nordea Bank Norge Asa

Renter 31.12.24: 5,45%, løpetid 45 år

Opprinnelig 2019 155 000 000

Nedbetalt tidligere 10 365 405

Nedbetalt i år 1 111 635

Lånesaldo 31.12 143 522 960

Beregnet innfrielsesdato: 16.07.2063

Sølvberget Borettslag org.nr. 954519678

Dokumentet er elektronisk signert

Sum langsiktig gjeld**178 672 960****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner

143 258 462

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13534900-10	26	6 701	174 226
	1	6 472	6 472
	1	6 095	6 095
	122	5 828	711 016
	31	5 588	173 228
	3	5 337	16 011
	1	5 210	5 210
	1	4 755	4 755
	74	3 507	259 518
	18	3 321	59 778
	1	2 986	2 986
Lån Husbanken 13534900-20	26	6 701	174 226
	1	6 472	6 472
	1	6 095	6 095
	122	5 828	711 016
	31	5 588	173 228
	3	5 337	16 011
	1	5 210	5 210
	1	4 755	4 755
	74	3 507	259 518
	18	3 321	59 778
	1	2 986	2 986
Lån Husbanken 13534900-30	26	27 732	721 032
	1	26 782	26 782
	1	25 225	25 225
	122	24 118	2 942 396
	31	23 124	716 844
	3	22 086	66 258
	1	21 560	21 560
	1	19 678	19 678
	74	14 513	1 073 962
	18	13 744	247 392
	1	12 356	12 356

Sølvberget Borettslag org.nr. 954519678

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13534900-40	26	13 163	342 238
	1	12 712	12 712
	1	11 973	11 973
	122	11 447	1 396 534
	31	10 975	340 225
	3	10 483	31 449
	1	10 233	10 233
	1	9 340	9 340
	74	6 889	509 786
	7	6 524	45 668
	11	6 523	71 753
	1	5 865	5 865
Lån Husbanken 13534900-50	26	8 312	216 112
	1	8 027	8 027
	1	7 561	7 561
	122	7 229	881 938
	31	6 931	214 861
	3	6 620	19 860
	1	6 462	6 462
	1	5 898	5 898
	74	4 350	321 900
	18	4 120	74 160
	1	3 704	3 704
Lån Nordea Bank Norge Asa 60308103288	26	677 655	17 619 030
	1	654 430	654 430
	1	616 384	616 384
	122	589 339	71 899 358
	31	565 044	17 516 364
	3	539 679	1 619 037
	1	526 845	526 845
	1	480 853	480 853
	74	354 642	26 243 508
	18	335 848	6 045 264
	1	301 927	301 927

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	3 934 925	4 927 365
Periodens resultat	624 286	1 665 742
Årets avskrivninger	808 507	811 898
Årets investeringer	-489 647	-144 437
Avdrag lån	-2 474 707	-3 325 644
Endring i disponible midler	-1 531 561	-992 440
Disponible midler 31.12.	2 403 364	3 934 925

Sølvberget Borettslag org.nr. 954519678

Dokumentet er elektronisk signert

12-29 - Årsregn...

Name
Leseth, Turid Gebhardt

Date
2025-03-11

Identification

 **Leseth, Turid Gebhardt**

Name
GRØTTÅ, SERINA HAUKEFÆR

Date
2025-03-10

Identification

 **GRØTTÅ, SERINA
HAUKEFÆR**

Name
Gundersen, Kjartan

Date
2025-03-08

Identification

 **Gundersen, Kjartan**

Name
Hauge, Svein Helge

Date
2025-03-10

Identification

 **Hauge, Svein Helge**

Name
Torgilstveit, Lars Einar

Date
2025-03-05

Identification

 **Torgilstveit, Lars Einar**



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

SAK 4:

Godtgjørelse til styret:

Styret har budsjettert med kr 330.000.- som styrehonorar, for en periode for tolv måneder (27500,- pr. måned) og 9000,- til valgkomiteen. Styrehonoraret er iht. budsjett for 2025. Valgkomiteen finner styrets honorarbudsjett som rimelig.

SAK 5:

Valgkomitéen innstilling til valg av styrerepresentanter generalforsamling 2025

Valgkomitéen ble valgt i ettertid av generalforsamlingen avholdt mars 2024, pga. ingen meldte seg på generalforsamlingen. Komiteen består av Elisabeth Gudmestad og Lars Torgilstveit.

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

Valgkomitéen har hatt møter med samtlige nominerte kandidater. De har i sin innstilling vektlagt kontinuitet for styret og fordeling av interessefelt blant kandidatene, i tillegg til innkomne nominasjoner.

Valgkomitéens innstilling er enstemmig.

Styrerepresentanter på valg:

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

Styremedlem 1 (2 år)

Antall nominerte kandidater: 3 (én kandidat forkastet, pga. ikke forespurt på forhånd / takket nei)

Kandidat: Serina Haukefær Grøttå

Serina tar for tiden en mastergrad ved NHH og jobber ved siden av som bioingeniør ved Haukeland sykehus og i DNB. Hun har vært en del av styret i borettslaget i tre år og har hatt ansvar for parkering, IT og digitale løsninger (PC, Facebook, hjemmeside), samt utleie av grendahus. I tillegg har Serina vært sentral i



planleggingen og gjennomføringen av den nye fiberbredbåndsløsningen, som ferdigstilles i mai. Med erfaring fra styrearbeid og et stort engasjement ønsker Serina å fortsette arbeidet med å sikre et velfungerende borettslag og et godt bomiljø.

Valgkomiteens innstilling: Valgkomiteen går enstemmig inn for at Serina Haukefær Grøttå velges som styremedlem i to år.

Styremedlem 2 (2 år)

Antall nominerte kandidater: 3 (én kandidat forkastet, pga. ikke forespurt på forhånd / takket nei)

Kandidat: Marius Solheim

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

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

Varamedlem 1 (1 år)

Antall innmeldte kandidater: 3

Kandidat: Elisabeth Haavik

Elisabeth er 42 år gammel og har vært varamedlem i styret det siste året. Hun har en økonomiutdannelse og har jobbet i finansbransjen hele sitt yrkesliv, hvor hun i dag er compliance officer. Med solid erfaring innen økonomi- og risikostyret, samt styreeerfaring fra DNB Livsforsikring AS, har hun kompetanse som vil være verdifull for borettslaget. Elisabeth brenner for et godt bomiljø og ønsker å bidra til et trygt og trivelig fellesskap for både mennesker og dyr. Hennes motivasjon for å stille til valg er å sikre en effektiv og ansvarlig drift av borettslaget, ivareta beboernes interesser og styrke samholdet i nærmiljøet.

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



Varamedlem 2 (1 år)

Antall innmeldte kandidater: 3

Kandidat: Thomas Steen

Thomas Steen er midt i femtiårene og har samboer og voksne barn. Oppvokst på Skansen og er Varegg-gutt. Han spiller fortsatt fotball på fritiden. Thomas er utdannet lærer, har tidligere jobbet på skole og vært redaktør i forlag. Han arbeider nå som avdelingsleder på Tertnes skole. Han har tidligere styreerfaring fra borettslag. Thomas er engasjert i dugnadsarbeid og drift i borettslaget, og kunne tenke seg å arbeide med dette i styret.

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

Foreslått styresammensetning

Dersom generalforsamlingen slutter seg til valgkomiteens innstilling, vil styret har følgende sammensetning:

Styreleder (1 år): Kjartan Gundersen (ikke på valg i år)
Styremedlem 1 (2 år): Serina Haukefær Grøttå
Styremedlem 2 (2 år): Marius Solheim
Styremedlem 3 (1 år): Svein Helge Hauge (ikke på valg i år)
Styremedlem 4 (1 år): Turid Gebhardt Leseth (ikke på valg i år)
Varamedlem 1 (1 år): Elisabeth Haavik
Varamedlem 2 (1 år): Thomas Steen



SAK 6:

Innkomne Saker:

brev til alle beboere kom ut 23.01.24 med frist til 16.02.25 om å sende inn saker til GF. Kun saker som er innsendt vil bli drøftet på GF.

Sak fremmet av styret:

- 1) Skal hoved inngangsdører være låst hele døgnet, eller låses kl. 20.00?



ADGANGSTEGN/FULLMAKT:

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 - SØLVBERGET BORETTSLAG

LEVERES FERDIG UTFYLT VED INNGANGEN!

ANDELSEIERS NAVN: _____

SKYTTERVEIEN NR: _____

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

NAVN: _____

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

SKYTTERVEIEN NR: _____

Beskrivelse av når du trenger fullmakt:

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

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

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

Forhåndsstemmer godtas ikke.

Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmeseddel ved inngangen.

Legitimasjon kan bli avkrevd.

VEDTEKTER

For

SØLVBERGET BORETTSLAG.

TILKNYTTET

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 25.04.2012, endret
26.08.2020

Vedtekter

for Sølvberget borettslag, org nr 954 519 678.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune adresse skytterveien 33 5038.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

(3) Bergen og Omegn Boligbyggelag er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Nabolagsprofil

Skytterveien 8 - Nabolaget Sølvberget - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Skytterveien Linje 16E	3 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 7.2 km
Bergen Flesland	24 min

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 393 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	5 min 4.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	7 min 3.6 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	8 min 6.6 km
Tertnes videregående skole 370 elever	5 min 4.5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min 6.2 km

Ladepunkt for el-bil

Hegreneset	19 min
------------	--------



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

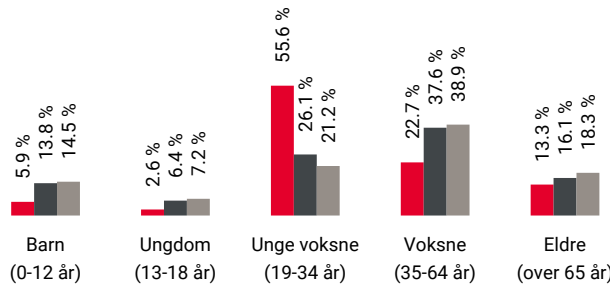
Veldig trygt 81/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kidsa Sølvberget (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km
Sammen Blokksberg barnehage (0-5 år) 51 barn	9 min 0.4 km
Øyjorden barnehage (0-5 år) 97 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Spar Øyjorden PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Helleveien	10 min



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



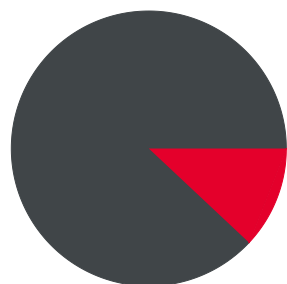
Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

Sport

⚽	Sølvberget Ballspill	3 min 🚶 0.3 km
⚽	Stemmemyren idrettsanlegg Aktivitetshall, fotball	4 min 🚶 0.3 km
🚴	Sammen Lehmkuhl	10 min 🚶
🚴	NEXT Nyhavn	16 min 🚶

Boligmasse



12% enebolig
88% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Åsane Storsenter

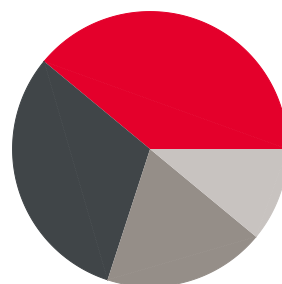
6 min 🚗



Vitusapotek Helleveien

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



39% i barnehagealder
31% 6-12 år
19% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



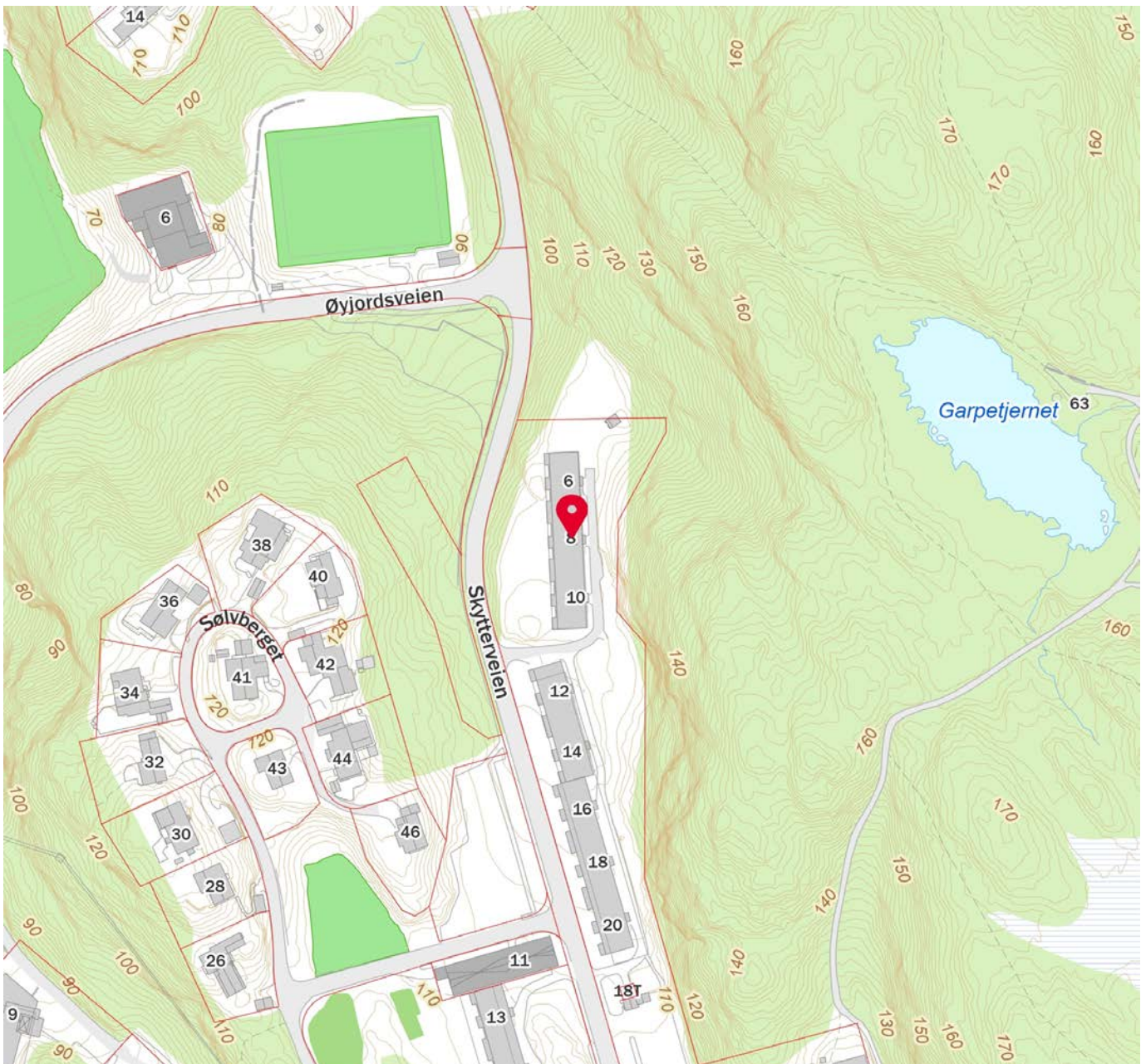
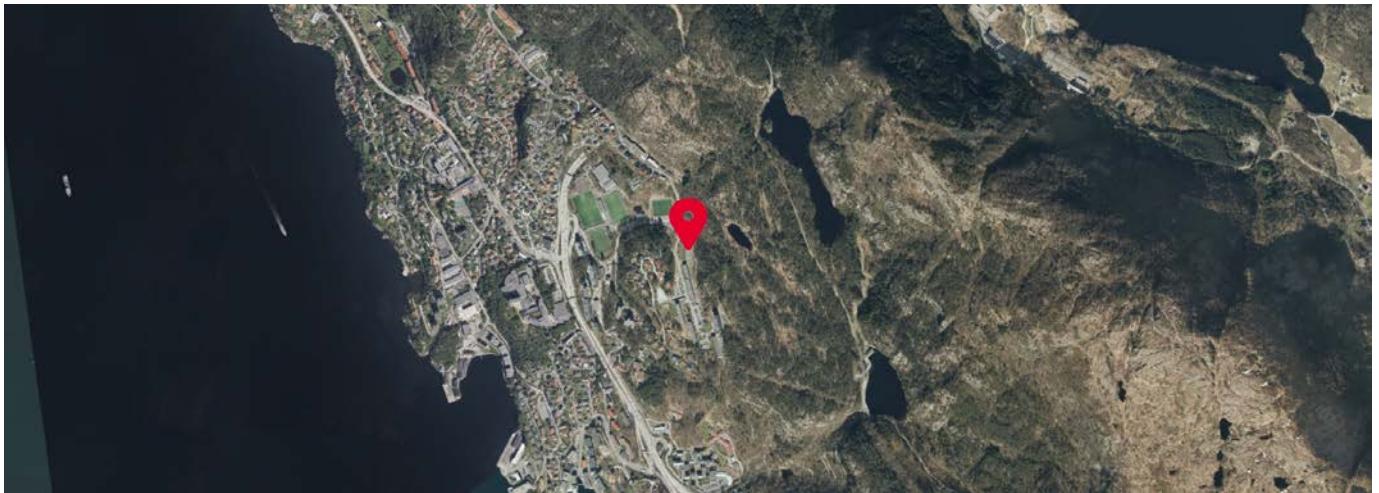
0%

74%

■ Sølvberget
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skytterveien 8
5038 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil Hauger

Telefon: 938 15 136
E-post: emil.hauger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre