



Æ

Ture Nermans vei 45

5143 Fyllingsdalen • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lars Draugsvoll Mæland

EIENDOMSMEGLER

93 68 41 01

ldm@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	86
Kort om oss	197

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Ture Nermans vei 45, 5143 Fyllingsdalen, Etasje: 11

MATRIKKE

Andelsnr. 379 Orgnr. 948946645 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 74 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 73 kvm

- BRA-b (innglasset balkong):

- BRA-e (eksternt bruksareal): 1 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15,20 kvm

AREAL

Primærrom: 73 kvm, Bruksareal: 73 kvm, BRA-i: 73 kvm , BRA-e: 1 kvm , TBA: 15,20 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1966

TOMT

Festet tomt 94251 kvm

PRISANTYDNING

2 700 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Jan Eirik Bjordal Takstdato:

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 473 513,- pr. 26.01.24 14:02

Andel fellesformue: kr. 4 057,- pr. 26.01.24 14:02

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 700 000,- (Prisantydning)

kr 473 513,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 173 513,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 174 753,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 183 003,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 814,- pr. mnd.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

"Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av 'X'. "

Dersom noen av andelseierne ikke betaler sine felleskostnader må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne. For å forhindre dette er borettslaget tilknyttet en sikringsordning, som dekker borettslagets tap dersom noen andelseiere ikke betaler sine felleskostnader. Sikringsordningen er levert av Klare Finans AS.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Allen Le Sonja Ho

Beskrivelse

PARKERING

Parkering- og garasjeplass tildeles etter venteliste/ansiennitet i Borettslaget. Plassene følger ikke enhetene. Det må tas kontakt med styrekontoret for tildeling av parkeringsplass. Det er dog ingen ledige parkeringsplasser per nå.

Pris for leie av parkeringsplass er kr. 90,- pr. mnd, og kr. 300,- pr. mnd. for garasje.

Det er litt over 200 plasser med elbil- ladepunkt. Dersom dette ønskes, må dette opplyses om ved søknad om parkeringsplass.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Ture Nermans vei 45! Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Fyllingsdalen - Bare noen få minutters kjøring fra Oasen. Her er det meste innenfor rekkevidde, så de fleste behov dekkes både for familier og enslige. Leiligheten har fin beliggenhet i Smiberget borettslag.

Fyllingsdalen er en bydel i vekst. Det er i senere tid åpnet flere nye og store prosjekter som påvirker området positivt. Dette innebærer bla. bybanetraséen inn til Bergen sentrum, ny bussterminal og ny svømmehall på Ortun.

I området rundt leiligheten finner man flere dagligvarebutikker (både Kiwi, Bunnpris, Rema 1000 og Meny), samt Vinmonopol, bakeri, blomsterbutikk, apotek, legesenter og tannlege, samt flere klesbutikker og andre som tilbyr deg det meste av det du trenger i hverdagen. Man finner også flere restauranter, herunder eksempelvis Krystall, iSushi, Torino, Pastasentralen og foodtrucken "Taste of Greece". Sistnevnte er utnevnt som byens beste hurtigmattilbud. Sist men ikke minst, kan det nevnes at det er flere treningssentre i bydelen, hvorav det ene ligger mindre enn ett minuttss gange fra leilighetens ytterdør.

Det er svært gode bussforbindelser i området. Leiligheten ligger med umiddelbar nærhet til to godt trafikkerte busstopp. Det nærmeste er "Smiberget", ca. 5 minutters gange. Her går det busser inn til Bergen sentrum ca. 16 minutter. Oasen terminal ligger i underkant av 15 minutters gange unna, og er hjertet av bydelens kollektivtilbud. Herfra kan man også ta buss til både Fana og Loddefjord på ca. 15 minutter. I løpet av utgangen på 2022 vil man også få ett nytt Bybanestopp her, hvor man kan komme seg direkte til Bergen sentrum via Kronstad og Haukeland på ca. 10 minutter.

Fra boligen er det kort avstand til skoler i alle alderstrinn, barnehager og idrettsanlegg som blant annet Lyshovden barnehage, Lyshovden skole (1-7kl.), Montessoriskolen (1-10kl.), Ortun skole (8-10kl.) og Fyllingsdalen videregående skole.

Mange fine turmuligheter med blant annet Løvestakken, Kanadaskogen, Tennebekken, Damsgårdsfjellet, Ortuvannet og flere parkområder i bydelen med blant annet Lynghaugparken som har en artig frisbeegolfbane. Av idrettsanlegg/fritidstilbud finner du blant annet Framohallen, Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Fjellsdalen idrettsplass, Frøya idrettspark og Fyllingsdalen teater i området. Det er også under 20 minutters gangavstand til Bergen hundehall. Et ypperlig område dersom man har hund.

Velkommen på visning!

TOMT

Festet tomt, 94251 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte

fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

INNEHOLDER

Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

Areal og fordeling pr etasje

11.etg: 73 kvm (BRA-i)

I tillegg medfølger en ekstern bod i fellesareal på ca. 1,4 kvm.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Jan Eirik Bjordal :

Gulvsystemer: Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Vinduer og dører grunnet alder.
- Balkonger: Slitasje og alder på terrassebord. Bør skiftes.
- Overflater: Grunnet slitasje og noen hakk/sprukne fliser.
- Etasjeskille: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Innvendige dører: Noe hakk/slitasje.
- Overflater/gulv på bad: Noen fliser med bom.
- Baderomsinnredning: Noen skader/slitasje på baderomsinnredningen.
- Elektrisk anlegg: Anbefaler el-kontroll da det ikke foreligger.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad IU eller 1.

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

PRIMÆRROM

Primærrom: 73 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 73 kvm

Standard

STANDARD

EIE eiendomsmegling har gleden av å presentere Ture Nermans vei 45! Enkel og trappefri adkomst med heis i bygget. Leiligheten har de siste årene blitt oppgradert med blant annet nytt bad (2018), nytt ventilasjonsanlegg og nytt rørsystem.

Entré |

Man blir ønsket velkommen hjem i en entré som måles til 2,3 kvm + gang på 4,6 kvm. Her er det plass til å gjemme bort både yttertøy og sko.

Stue |

Kjernen i leiligheten består av en stor og luftig stue. Rommet måles til 24 kvm og kan enkelt innredes med både en sofagruppe og en sittegruppe. De store vindusflatene i front sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp til rommet. Fra stuen er det utgang til en herlig, vestvendt balkong på 15,2 kvm. Balkongen har svært gode solforhold og enestående utsikt over nærområdet.

Kjøkken |

Kjøkkenet på 9,6 kvm er utstyrt med innredning i profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Her er det godt med skap- og benkeplass, samt plass til et spisebord. Inneholder frittstående hvitevarer.

Bad |

Helfliset bad fra 2018/19 med varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusj m/glassdør, vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Nytt rørsystem fra 2018/19 i regi borettslaget.

Soverom |

Leilighetens 2 soverom måles til 10,1 kvm og 14,5 kvm. Her er det god plass til en dobbeltseng og annet ønsket møblement.

Hjertelig velkommen til en hyggelig visning! Denne flotte leiligheten er verdt å sjekke ut!

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 06.05.99 vedrørende utvidelse.

Intet fra opprinnelig byggeår.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten har oppvarming via elektrisitet og sentralvarme.

- Varmekabler på bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Radiatorovn i stue.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter E

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 814,- pr.mnd.
tv/internett, sentralvarme, varmtvann, strøm i fellesarealer, festeavgift, kommunale avgifter og eiendomsskatt, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld mm.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Bank: Handelsbanken
Lånenr.: 95227224178
Lånebeskrivelse: Handelsb., fast rente til 31.12.27, rehab bad/vent
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 1,95%
Andel av saldo 473 512,50 Innfrielsesdato: 30.06.2050

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr. 31.12.21 hadde borettslaget følgende tall:
-Overskudd kr 2 914 196,-
-Disponible midler kr 4 127 348,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 8662309

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 763 092,- Som sekundærbolig Kr. 2 899 750,-

BORETTSLAG

Borettslag: Smiberget Borettslag, Orgnr: 948946645
Borettslaget består av 569 leiligheter.

- I 1988 ble borettslaget delvis rehabilitert med utskifting av de fleste vinduer og altandører.

- I 1995 ble det vedtatt å foreta en større rehabilitering - Maling av blokkene, skifting av kledning, etterisolering, diverse reparasjoner og utvidelse av altaner.

- I 1998 og 1999 ble uteområdene oppgradert, som lekeplasser, trapper, gjerder og belegningsstein foran inngangspartiene.

- I 2012 startet arbeidet med å skifte tak på alle blokkene, dette ble ferdig i 2013.

- I 2016 begynte man å bytte ut alle radiatorer og undersentraler i borettslaget. I begge høyblokkene er også rør byttet. Dette arbeidet ble ferdig august 2019.

- I 2017 startet en omfattende rehabilitering av alle rør, våtrom samt ventilasjon i borettslaget. Dette arbeidet ble ferdigstilt våren 2020. Borettslaget er begynt nedbetaling av rehabiliterings-lånet og rente er medregnet i felleskostnader til andelseierne.

I hver blokk er det et vaskeri som er disponibelt for alle blokkens beboere. I vaskeriet er det en tavle som hver beboer skriver seg på med navn eller leilighetsnummer og ønsket vasketid.

Borettslaget er tilknyttet SOL fyrsentral. Brensel inkluderer oppvarming og varmt vann.
Andelseiere må søke styret om tillatelse ved endring av bad iht. til styret. Ref. vedtekter

Heis i høyblokk, fellesvaskeri. samt fellesrom/utstyrsrom.
Borettslaget har vaskebyrå til vask av fellesområder. Ingen dugnadsplikt. Polletter til vaskeri kjøpes på Bunnpris nærbutikk og styrekontor. Se mer på hjemmesiden: www.smiberget.no.

FORRETNINGSFØRER

BOB

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

FORKJØPSRETT

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget. Denne blir avklart i etterkant av salget.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Radiator i stue. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Felles oppvarming av varmtvann i bygget. Ingen egen varmtvannstank.

Sikringsskap henger i entre. Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Det må søkes skriftlig til styret om dyrehold. Dyrehold kan nektes ved saklig grunn.

DIVERSE

Tomten til laget er festet.

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

Parkering- og garasjeplass tildeles etter venteliste i Borettslaget.

Plassene følger ikke enhetene. Det må tas kontakt med styrekontoret for tildeling av parkeringsplass.

Borettslaget er tilknyttet SOL fyrsentral. Brensel inkluderer oppvarming og varmt vann.

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Hvitevarer på kjøkken.

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verkt eller brann/feiervesen på eiendommen.

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

ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonse i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

FESTEAVTALE

Areal: 94 251 kvm, Eierform: Festet tomt

UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til byfortettingssone ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 11320000

Plantype: 30

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT V

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Dato: 08.06.1964

Dekningsgrad: 100%

PlanID: 11320009

Plantype: 31

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

BEBYGGELSESPPLAN Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Dato: 03.12.1979

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID: 11320010

Plantype: 31

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 5 OG 9, DEL AV BOLIGFELT V, TOMTEAREAL A, REGULERINGSENDRING FRA BOLIGER TIL KONTOR

Dato: 10.12.1982

PlanID: 11320011

Plantype: 31

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

Saksnr: 190830049

Dato: 19.10.1990

PlanID: 11320002

Plantype: 31

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

Saksnr: 190830049

Dato: 17.03.1989

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID: 63860000

Plantype: 34

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

Saksnr: 202220442

Dekningsgrad: 100%

PlanID: 66360000

Plantype: 35

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

Saksnr: 202220552

Dekningsgrad: 6,3 %

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dato: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Områdenavn: BY

Dekningsgrad: 98,4 %

PlanID: 65270000

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Områdenavn: Y

Dekningsgrad: 1,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Type: KpStøySone

Navn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 5,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Type: KpStøySone

Navn: H210_3

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 1,7 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 11430000

Type: 30

Plannavn: FYLLINGSDALEN. FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER,
FRIAREALER M.V., SKOLETOMTER, KIRKE

PlanID: 11320300

Type: 30

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

Saksnr: 200310930

PlanID: 11320012

Type: 31

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

Saksnr: 201530064

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 21/878

Bygningsnr: 300611927

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 09.03.2017

Saksnr: 201702183

Eiendom: 21/878

Bygningsnr: 300611930

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 09.03.2017

Saksnr: 201702188

Eiendom: 21/882

Bygningsnr: 300612015

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 09.03.2017

Saksnr: 201702211

Eiendom: 22/210

Bygningsnr: 139906276-1

Endring: Påbygg

Bygningstype: Rekkehus

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 08.11.201

Saksnr: 201737201

Eiendom: 22/222

Bygningsnr: 139902416-1

Endring: Tilbygg

Bygningstype: Rekkehus

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 08.04.2021

Saksnr: 202023260

Eiendom: 22/548

Bygningsnr: 300296961

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Meldingssak registrer tiltak

Dato: 11.05.2012

Saksnr: 201208017

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt
salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent
med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 2 700 000,- (Prisantydning)

kr 473 513,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 173 513,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 174 753,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 183 003,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers
ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.
12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.3 150)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 490)
Markedspakke 1 (Kr.15 990)
Oppgjør (Kr.7 990)
Betalingsgebyr (Kr.750)
Styling (Kr.14 300)
Foto/video (Kr.6 000)
Betalingsgebyr (Kr.750)
Provisjon (forutsatt salgssum: 0,-) (Kr.35 000)
Tilrettelegging (Kr.7 450)
Visningshonorar (Kr.1 990)
Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 380)
Grunnpakke (Kr.14 990)
Totalt kr. (Kr.118 230)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

95-23-0231

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid

å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt

uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

AVDELING

Mekleriet Vest AS
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Org. nr: 823590342
Nedbergeveien 11
5178 Loddefjord
Tlf: 55 50 03 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Lars Draugsvoll Mæland

SAKSBEHANDLERE

Lars Draugsvoll Mæland
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Eiendomsmegler
Mob: 93 68 41 01 / E-post: ldm@eie.no

DITT NYE
HJEM?



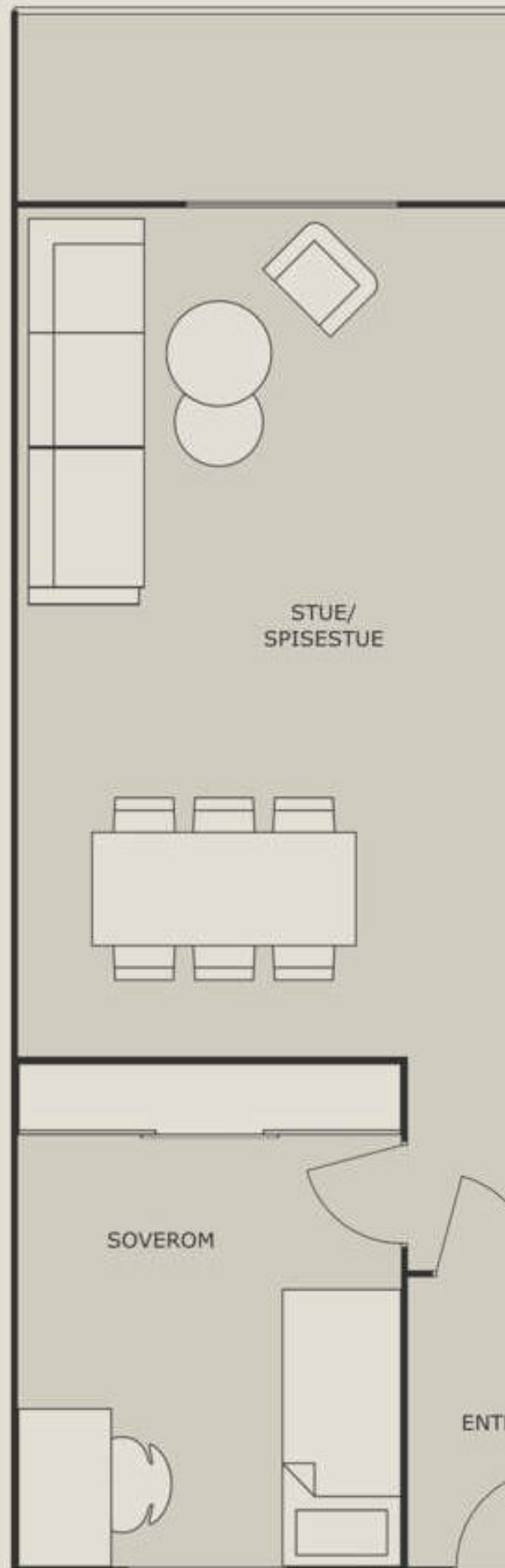


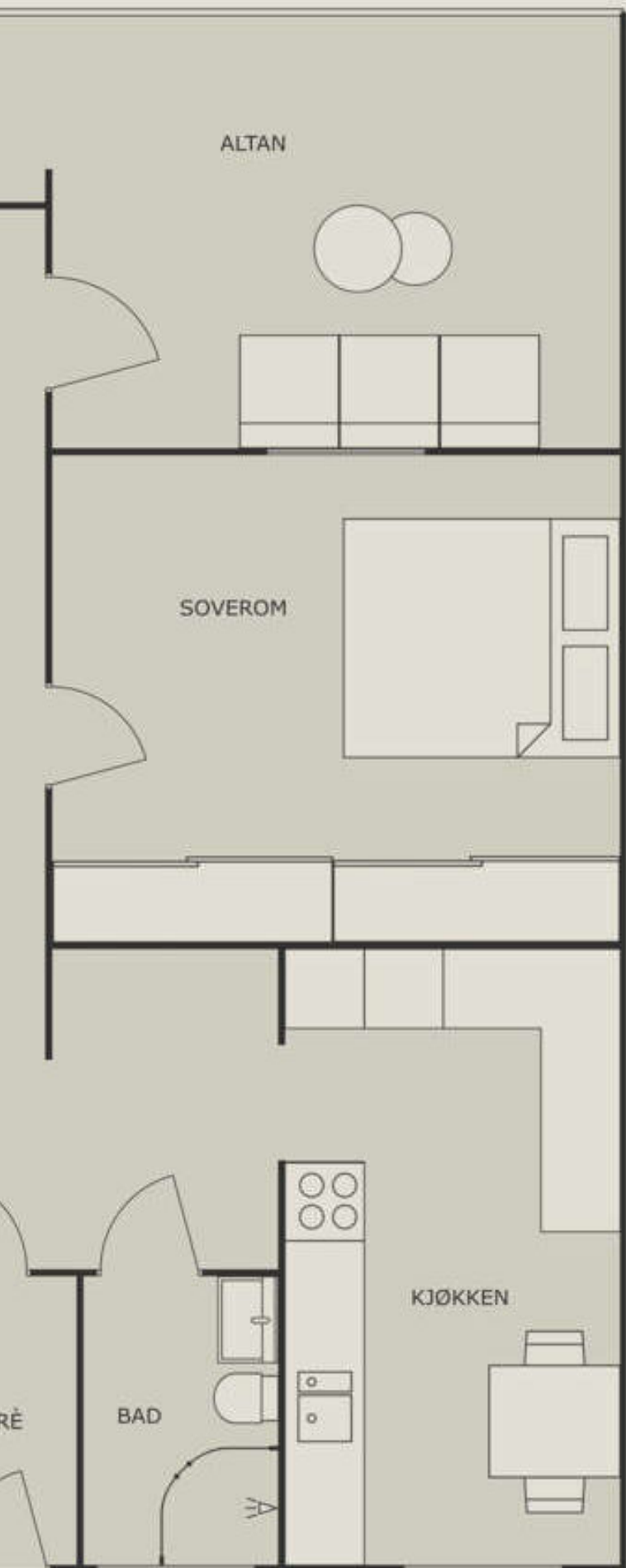


Ture Nermans vei 45

5143 Fyllingsdalen

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer



















































MR. SMITH

























































BUNN

7



Pakkeboks

Pakkeboks

Pakkeboks

AN-FRE LØR
-22 8-21

SØNDAG
10-22

VEDINNGANG →
KING SØNDAGSUTTER

ANPRIS

SLØK

FRIKINESALONG

WELL





























INFORMASJON & DOKUMENTER



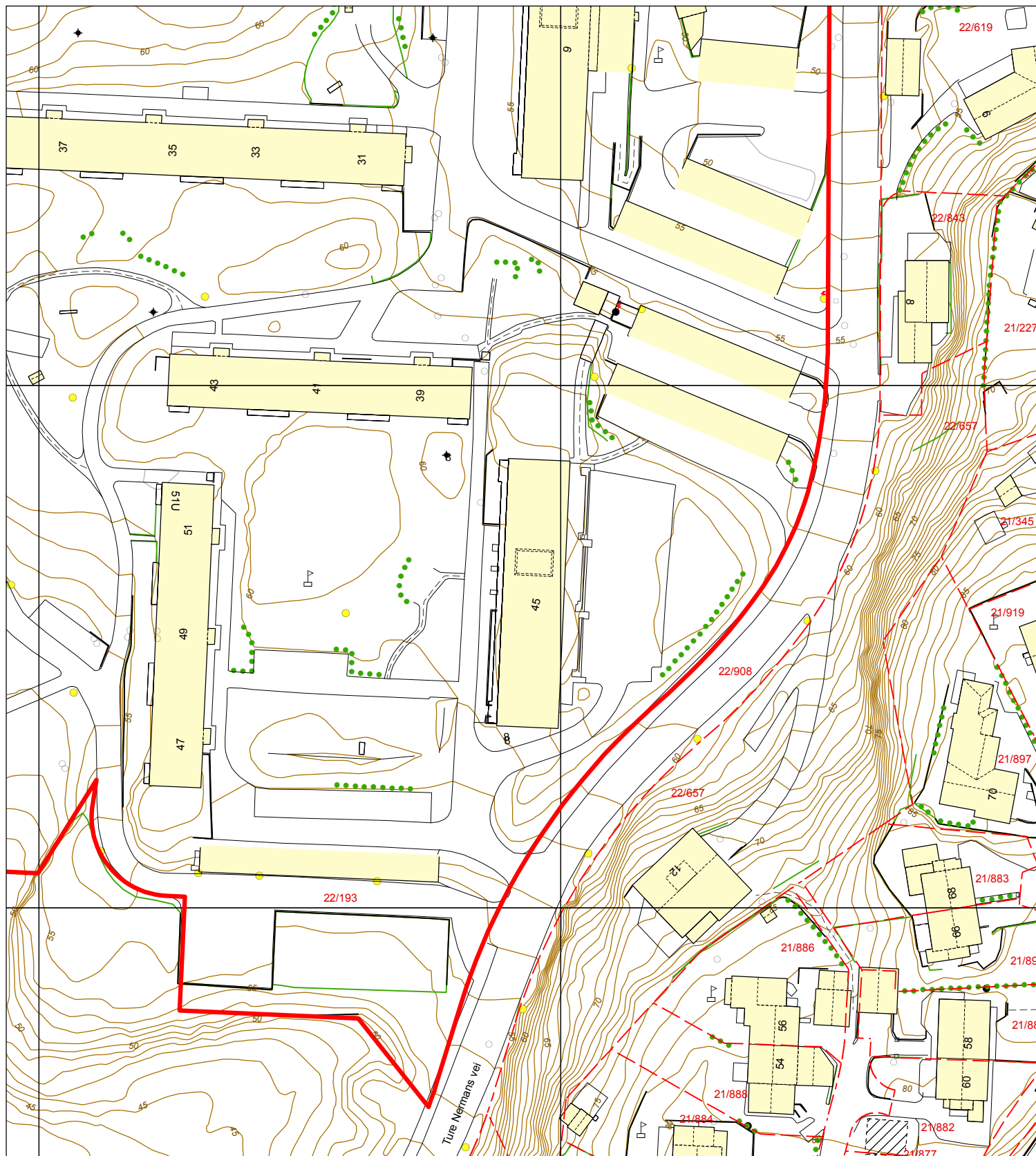


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 24.05.2022

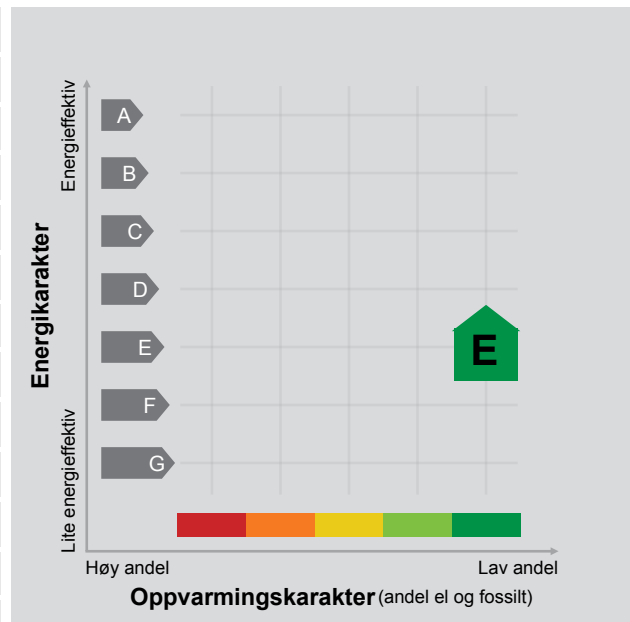
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/193/0/0
Adresse: Torgny Segerstedts vei 45 m.fl.



Eiendomsgrense	Traktorveg	Allé	EL belysningspunkt	Skap
Bygning	Byggemeldt anlegg	Hekk	EL Nettstasjon	Fastmerker
Byggemeldt bygning	Høydelinjer	Flaggstang	Ledning kum	Markert eiendom
Gangveg og sti	InnmåltTre	Portstolpe	Mast	

ENERGIATTEST

Adresse	Ture Nermans vei 45
Postnummer	5143
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	193
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139735129
Bruksenhetsnummer	H1107
Merkenummer	d7c506bd-984c-4565-a0c6-2aeb03995763
Dato	05.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ture Nermans vei 45
Postnummer: 5143
Sted: FYLLINGSDALEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H1107
Dato: 05.04.2024 13:56:32
Energimerkenummer: d7c506bd-984c-4565-a0c6-2aeb03995763

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 22
Bruksnummer: 193
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139735129

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Det innkalles herved til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SMIBERGET BORETTSLAG

onsdag 19. april 2023 kl. 18.00 i Terminus Hall ved jernbanen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Fyllingsdalen 13.03.2023
Styret i Smiberget borettslag

**Hver andel har en stemme, og stemmesedler vil bli utlevert ved inngangen.
Fremleiere har ikke stemmerett, men inviteres til å delta.
Nedre del skal klippes av og leveres ved inngangen som kontroll ved utlevering av stemmesedler.**

ADGANGSTEGN GENERALFORSAMLING SMIBERGET BORETTSLAG 2023
Leveres ved inngangen – de som ikke har dette med, vil ikke kunne få stemmeseddel.
Adgangstegn som ikke er underskrevet av andelseier, er ikke gyldig.

Andelseiers/ -eieres navn: _____

Adresse: _____

Fullmakt gitt til: _____

Andelseiers/ -eieres underskrift: _____

Rapport fra styret i Smiberget borettslag for år 2022.

1. Lagets virksomhet

a) Formål:

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

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

b) Generelle opplysninger:

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

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

2. Styret og styrets arbeid

a) Styrets sammensetning:

<i>Verv:</i>	<i>Navn:</i>	<i>Adresse:</i>	<i>Valgperiode:</i>
Styreleder	Trond Helle	TSv. 51	2022 - 2024
Nestleder	Knut Stølås	TSv. 23	2022 - 2024
Styremedl.	Arve Carlsen	TNv. 55	2021 - 2023
Styremedl.	Gertie Hegdal	TSv. 37	2021 - 2023
Styremedl.	Sverre Strømmen	Bråtet 95	2021 - 2023
1. varamedl.	Frode Andersen	TSv. 5	2022 - 2023
2. varamedl.	Bente-Kari Soltvedt	TNv.59	2022 - 2023

Andre utvalg og tillitsvalgte

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

Blokktiltitsvalgte i 2022

Kontaktpersoner:	Navn:	Adresse:
Blokk: A 1	Frode Andersen	TSv. 5
Blokk: A 2	Kate Jensen	TSv. 7
Blokk: A 3	Ikke tiltitsvalgt	
Blokk: A 4	Ikke tiltitsvalgt	
Blokk: A 5	Ikke tiltitsvalgt	
Blokk: A 6	Jorunn Smørdal	TSv. 25
Blokk: B 1	Ikke tiltitsvalgt	
Blokk: B 2	Ikke tiltitsvalgt	
Blokk: B 3	Lena Byrkjeland	TSv. 57
Blokk: B 4	Rune Tjøsvoll	TSv. 39
Blokk: B 5	Hilde Rørnes	TSv. 49
Blokk: B 6	Jill Søreide	TSv. 61
Blokk: B 8	Asle Korsvold	TSv. 71
Blokk: C 1	Ikke tiltitsvalgt	
Blokk: C 2	Ikke tiltitsvalgt	
Blokk: C 3	Bjørn Larsen	TNv. 25
Blokk: C 4	Ikke tiltitsvalgt	
Blokk: C 5	Anlaug Grutle	TNv. 39
Blokk: C 6	Ikke tiltitsvalgt	
Blokk: C 7	Matilde Bø	TNv. 63
Blokk: C 8	Ikke tiltitsvalgt	
Blokk: C 9	Ikke tiltitsvalgt	
Blokk: C10	Hilde Crovo	TNv. 45
Blokk: C11	Åse S. Jørgensen	TNv. 9
Blokk: C12	Jan Langum	TNv. 3

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

b) Møtevirksomhet

I 2022 har det vært avholdt 18 styremøter og 230 saker med tilhørende undersaker er behandlet.

Andre møter som er blitt avholdt i 2022 er:

- Diverse møter med BOB angående lagets drift og økonomi
- Møter med fyrsentralen SOL
- Møter med UNIK AS
- Møter med AOG ventilasjon
- Møter med BOB
- Møter med Certego
- Møter med Iloq
- Møter med ansatte
- Møter med advokat

- Møte med Agila Vest (skadedyr)
- Møter med Entro AS (strøm)
- Møter med Aneoa (tidligere Ohmia Charging, el-billading)
- Møte med Telia
- Møter med beboere
- Møter angående utbygging av Fyllingsdalen

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

Overdragelser:

Styret har godkjent 51 overdragelser av andeler i 2022 mot 55 i 2021.

Bruksoverlating:

Styret har godkjent 2 søknader om bruksoverlating i 2022 mot 2 i 2021.

Skadesaker:

I 2022 er det registrert og behandlet 0 forsikringssaker, mot 5 i 2021.

Husorden:

Styret har i 2022 behandlet en del saker vedrørende brudd på husordensreglene.
Styret har søkt juridisk bistand i noen saker.

Utleie av lokaler:

Lokalet i TSv. 67 har vært utleid til beboere til dåp, konfirmasjon, fødselsdagsselskap og lignende. Fra juni 2017 ble lokalet gjort om til prosjektkontor for AOG under rehabiliteringen av rør og våtrom.

Etter at rehabiliteringen var over, er lokalene pusset opp.

Informasjon:

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

- Beboere får informasjon på kontoret.
- Meldinger via SMS og e-post
- Det har i 2022 blitt sendt ut Beboernytt og informasjonsskriv i hver postkasse
- Annen informasjon er hengt i oppganger.
- Det har også vært informert på borettslagets nettside.

Borettslagets webadresse: www.smiberget.no

Borettslagets e-post adresse: styrekontor@smiberget.no

d) Drift/Vedlikehold:

Diverse større arbeid utført i 2022:

- Skiftet 31 kjøkken- / soveromsvinduer
- Skiftet 2 stuevinduer
- Skiftet 4 altandører
- Skiftning av låser er ferdig
- Malt 14 inngangspartier
- Vasket alle fasader på A- og B-området

e) Nabovarsel fra eier av bygget Bunnpris ligger i:

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

g) HMS:

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

Div. arbeid utført innenfor HMS:

- Kontroll av samtlige lekeplasser og en del utbedring.

h) Parkering:

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

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

i) Lading av El-bil:

På generalforsamlingen i 2020 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå avtale med Ohmia Charging om installasjon av elbil ladere i borettslaget. Dette ble påbegynt på slutten av året og deler av anlegget ble ferdigstilt i begynnelsen av 2021.

Ønsker en å benytte tilbud om lading, kan dette bestilles på Aneo.no eller Ohmia Charging.no.

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

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

j) Serviceavtaler/avtaler**Heiser:**

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

Biler:

Santander

Traktor:

Nordea

Kabel-tv:

Borettslaget inngikk kollektiv TV- og bredbåndsavtale med Telia AS om leveranse av kabel-tv som inkluderer internett, en 36 mnd. avtale inngått i 2021.

Grøntområder:

Vedlikeholdsavdelingen har hatt ansvaret for vedlikehold av grøntareal.

Skadedyr:

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

k) Bossordningen i borettslaget

Styret har i 2022 jobbet videre med avfallhåndteringen, men har besluttet at den midlertidig ordning med avfallscontainere plassert ulike plasser i borettslaget også vil bli benyttet fremover. Styret ser utfordringene med denne ordningen, men vil ikke ta forhastede avgjørelser og starte ny avfallsordning uten at å være sikker på at denne nye ordningen kan benyttes i mange år. Styret ber om forståelse for denne avgjørelsen.

l) Låssystemet i borettslaget

Styret vedtok 2020 at det gamle låssystemet skulle byttes ut med et nytt. Utsiftingen startet i uke 47 i 2021 og var ferdig april 2022.

m) Renhold

Fra 01.08.2021 skiftet vi fra Trappevask AS til Toma AS. Dette fordi de leverte anbud som gjorde at kostnadene for beboerne ble redusert fra 120 kr pr mnd. til 90 kr pr mnd.

n) Miljøutvalg

Vi ønsker å etablere et Miljøutvalg. Dette trenger vi for å kunne planlegge og gjennomføre sosiale aktiviteter for store og små. Klubben vår er pusset opp og klar til å kunne tas i bruk igjen. Det ønskes at Miljøutvalget deltar i planlegging av St. Hansarrangement sammen med de andre borettslagene. Ytterligere informasjon vil bli publisert på Smibergets hjemmeside og på SMS/ e-post.

3. Forretningsførsel og økonomi

a) Forretningsførsel og revisjon

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

b) Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 569 leiligheter fordelt slik:

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

Disse leilighetene er fordelt i 23 lavblokker og 2 høyblokker.

Borettslagets eiendom var fullverdiforsikret ved bygningskasko i Gjensidige. Polisenummer 82 692 896.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandel ved skade i 2022 var kr 10.000 pr. skade..

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

c) Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

I 2022 har det blitt omsatt 51 leiligheter til følgende gjennomsnittspriser:

Antall	Type	2022	2021	2020
5	1 roms leilighet	kr 2 053 000	kr 1 785 000	kr 1 697 142
5	2 roms leilighet	kr 2 401 000	kr 2 275 000	kr 1 933 333
19	3 roms leilighet	kr 2 826 250	kr 2 483 200	kr 2 292 966
22	4 roms leilighet	kr 2 690 789	kr 2 526 000	kr 2 332 500

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

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

Pr 31.12.22 er 7 av borettslagets leiligheter bebodd av fremleietakere mot 9 i 2022. Bergen kommune eier 10 leiligheter (juridisk andelseier). Leietakerne til EFB er ikke med i tallet for fremleietakere.

d) Borettslagets lån og lånevilkår

Bank:	Gjeld pr 31.12:	Rente (nom.):
Handelsbanken	262 154 088	1,95 %

Lånet hadde flytende rente på 2,75 % fra 01.01-19.04.2020, 2.05 % fra 20.04-21.06.2020 og 1,70 % fra 22.06-30.12.2020, fast rente på 1,95 % fra 30.12.2020-30.12.2027. Styret er meget fornøyd med at renten er bundet på 1.95 % ut 2027.

e) Økonomi

Borettslagets regnskap er gjort opp med et resultat kr 4.443.266, mot et budsjettert positivt resultat på kr 5.908.000.

I hovedsak utgjør avvik ift budsjett for 2022 følgende:

- Ekstra innbetaling til SOL i desember for å takle likviditetsproblemer forbundet med høye energipriser. Totalt innbetalt ekstra kr 1.500.000. Brenselsunderskudd i Fyrsentralen Sol utgjør for Smiberget i 2022 kr 204.121
- Størstedelen av kostnaden for utskifting av låsesystem som var budsjettert i 2022, ble kostnadsført i 2021.
- Høyere vedlikeholdskostnader for utvendig bygg, utvendig anlegg og vedlikehold av rør og sanitær bidrar til et svakere resultat enn forventet.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2022.

Brenselsregnskap:

Årsregnskapet for Sameiet Fyrsentralen SOL for 2022 er gjort opp med et underskudd på kr 456 409 i innbetalingene fra de tre borettslagene.

Hovedårsaken årsregnskapets negative resultat er betydeligere høyere energikostnader, kostnader knyttet til utskifting av det interne fjernvarmenettet i Ortuvann borettslag og betydelig høyere kostnader på strøm.

For Smibergets del viser regnskapet til Fyrsentralen SOL et underskudd på kr 204 120,73 i innbetalingene for 2022 til tross for de ekstra kr 1.500.000 som ble innbetalt på slutten av 2022.

Uten de ekstra innbetalte midlene, ville Smibergets underskudd i innbetaling til SOL ha vært 1.794.120 kr. Dette var bakgrunnen for at styret måtte heve innbetaling av varmforskudd med 50 % fra 01.01.2023.

I 2023 betaler Smiberget forskudd på brensel i forhold til Fyrsentralen SOL sitt oppsatte budsjett for 2023.

f) Lagets egenkapital

Smibergets egenkapital er pr. 31.12.2022 negativ med kr 212 236 380. Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningssmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 2.689.496.

Disponible midler pr 31.12.2022 er kr 1 437 851.

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

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

I løpet av 2022 har det ikke vært arrangert noen sosiale aktiviteter i borettslaget, bortsett fra blåturen for våre voksne. Dette grunnet Covid 19 pandemien. En får håpe på at 2023 vil bli et bedre år.

b) Dugnad:

Selv om ordningen med innbetaling av dugnadspenger på 75 kr pr mnd. ble avviklet fra 01.01.2021, er det selvfølgelig fortsatt mulig å jobbe dugnad. Siden har utbetalingene for dugnadsjobbing blitt tatt av det ordinære budsjettet.

Satsene for dugnadsjobbing er 130 kr pr. time for dem under 18 år og 165 kr pr. time ved fylte 18 år

5. Forhold som er inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det er ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp.

6. Forutsetning for fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Oversikt over ansatte pr.31.12.2022:

- Driftsleder:	Georg Nonaas
- Vaktmester:	Gunnar Yndestad
- Kontor/vaktmester:	Kay Morten Heldal
- Vaktmester:	Okan Tuncer

Det er ikke rapportert om skader eller ulykker i 2022.

8. Likestilling

Styret har i 2022 bestått av 2 kvinner og 5 menn.

9. Forurensning av det ytre miljø

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

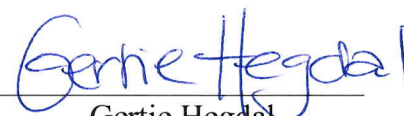
Styret i Smiberget borettslag
Bergen 13. mars 2023



Trond Helle
Styreleder



Knut Stølås
Nestleder



Gertie Hegdal
Styremedlem



Arve Carlsen
Styremedlem



Sverre Strømmen
Styremedlem



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

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

Til generalforsamlingen i Smiberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smiberget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 uavhengighetsstandarter) 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

Offices in:

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

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knaresund	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 15. mars 2023
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-15 12:37:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 75ZWT-75O1G-WOZTX-KD5TV-3AOMC-18HP7

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Smiberget Borettslag 2022

Resultatregnskap 2022

Smiberget Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	39 677 932	39 048 768	39 718 000	43 789 500
Andre inntekter	3	659 872	1 138 708	691 500	691 500
Sum inntekter		40 337 804	40 187 476	40 409 500	44 481 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	3 152 173	3 173 591	3 050 000	2 750 000
Styrehonorar	5	662 630	531 360	629 000	646 000
Andre honorarer	6	18 000	17 500	17 000	18 000
Arbeidsgiveravgift		551 011	512 634	521 000	523 500
Avskrivninger	7	226 016	238 935	210 000	190 000
Brenselunderskudd		204 121	2 096 841	0	0
Felles strøm og varme		767 683	772 915	825 000	825 000
Festeavgift/tomteleie		253 022	253 022	253 000	253 000
Brensel fyrsentral SOL		7 204 392	5 284 704	5 704 500	8 556 500
Kommunale avg. og eiendomsskatt		6 187 217	5 849 664	6 025 500	6 600 000
Andre driftskostnader	8	4 132 824	4 245 430	3 885 000	4 278 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	2 347 740	3 402 900	4 370 000	430 000
Vedlikehold	10	3 048 736	3 068 226	1 750 000	2 665 000
Forretningsførsel		686 762	675 119	672 500	720 000
Revisjonshonorar		38 013	35 613	33 000	38 000
Andre konsulentonorarer		33 422	690 344	20 000	160 000
Kontingent		175 859	175 567	171 000	171 000
Forsikring		1 179 147	1 036 491	1 145 000	1 300 000
Tap på fordringer		90	215	0	0
Sum driftskostnader		30 868 857	32 061 073	29 281 500	30 124 500
Driftsresultat		9 468 946	8 126 403	11 128 000	14 356 500
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		68 480	23 600	0	0
Andre renteinntekter		381	0	0	0
Andre finansinntekter		122 086	127 584	0	120 000
Sum finansinntekter		190 947	151 184	0	120 000
Rentekostnader lån		5 216 628	5 361 387	5 220 000	5 080 000
Andre rentekostnader		0	2 004	0	0
Sum finanskostnader		5 216 628	5 363 391	5 220 000	5 080 000
Resultat av finansposter		-5 025 681	-5 212 208	-5 220 000	-4 960 000
Resultat		4 443 266	2 914 196	5 908 000	9 396 500
Til/fra udekket tap		4 443 266	2 914 196	0	0
Sum disponeringer		4 443 266	2 914 196	0	0

Balanse pr. 31.12.2022

Smiberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 14	55 519 448	55 519 448
Tomt	11, 14	126 046	126 046
Andre driftsmidler	7	644 462	705 359
Sum varige driftsmidler		56 289 957	56 350 854
Sum anleggsmidler		56 289 957	56 350 854
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	42 558
Forskuddsbetalte kostnader		1 928 931	1 628 886
Andre fordringer		589 590	2 504
Sum fordringer		2 518 521	1 673 948
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 257 989	10 506 363
Skattetrekk		123 558	123 880
Sum bankinnsk. og kontanter		2 381 547	10 630 243
Sum omløpsmidler		4 900 068	12 304 191
SUM EIENDELER		61 190 024	68 655 044

Balanse pr. 31.12.2022

Smiberget Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		56 900	56 900
Innskutt egenkapital		3 096 273	3 096 273
Sum innskutt egenkapital		3 153 173	3 153 173
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-215 389 553	-219 832 819
Sum opptjent egenkapital		-215 389 553	-219 832 819
SUM EGENKAPITAL		-212 236 380	-216 679 646
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	262 154 088	269 347 747
Borettsinnskudd	14	7 810 100	7 810 100
Sum langsiktig gjeld		269 964 188	277 157 847
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		601 626	0
Leverandørgjeld		1 168 850	4 532 141
Skyldige off. myndigheter		336 127	333 254
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		997 644	954 304
Påløpne renter		28 011	28 780
Annen kortsiktig gjeld		329 958	2 328 364
Sum kortsiktig gjeld		3 462 217	8 176 843
SUM GJELD		273 426 405	285 334 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 190 024	68 655 044

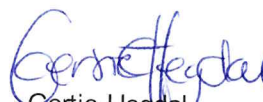
Bergen, 13.03.23
Styret for Smiberget Borettslag


Trond Helle
Styrets leder


Knut Stølås
Nestleder


Sverre Strømmen
Styremedlem


Arve Carlsen
Styremedlem


Gertie Hegdal
Styremedlem

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800	Andel felleskostnader	31 443 000	31 443 000	31 443 000	32 385 000
3804	Utleie garasjeplasser	345 700	354 990	350 000	350 000
3810	Utleie lokaler	191 688	217 674	190 500	204 500
3812	Utleie parkeringsplasser	292 980	314 520	320 000	320 000
3814	Brenselinntekter	5 704 392	5 284 704	5 704 500	8 556 500
3816	Kabel-TV	1 700 172	1 433 880	1 710 000	1 973 500
Sum felleskostnader		39 677 932	39 048 768	39 718 000	43 789 500

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3849	Diverse inntekter	15 038	228	0	0
3850	Service-tjenester	612 360	816 480	611 500	611 500
3855	Vaskeripenger	24 000	72 000	80 000	80 000
3870	Tilskudd	0	250 000	0	0
3883	Tilskudd fra BOB	7 304	0	0	0
3885	Andre inntekter	1 170	0	0	0
Sum andre inntekter		659 872	1 138 708	691 500	691 500

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	7
Gjennomsnittlig antall årsverk:	5,02

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330	Styrehonorar	645 655	628 680	629 000	646 000
5331	Avsetning styrehonorar	16 975	-97 320	0	0
Sum styrehonorar		662 630	531 360	629 000	646 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5360 Andre honorarer	18 000	17 500	0	0
5390 Honorar andre utvalg	0	0	17 000	18 000
Sum andre honorar	18 000	17 500	17 000	18 000

Note 7 - Andre eiendeler

	Vaskemaskin	Chevrolet Silverado Pickup	Vaskemaskin	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	29 812	669 900	87 375	23 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	29 812	669 900	87 375	23 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	29 812	669 900	87 375	23 750
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2010	2009	2010
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Varmrulle	Gressklipper	Vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	24 338	190 000	36 875	36 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	24 338	190 000	36 875	36 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 338	190 000	36 875	36 875
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2011	2012	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Tørketrommel	Vaskemaskin	Krøllgress	Klatrevegg
Anskaffelseskost pr.01.01	29 050	38 625	148 875	23 338
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	29 050	38 625	148 875	23 338
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	29 050	38 625	148 875	23 338
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2013	2007	2010
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	TV til klubbrom	Kjøkkeninnredning fellesrom	Lysmaster	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	16 207	26 987	49 247	38 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 207	26 987	49 247	38 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	900	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 207	26 987	49 247	38 750
Bokført verdi pr.31.12	0	225	0	0
Anskaffelsesår	2011	2012	2009	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	0	0
	Vaskemaskin	Parkeringsplass	Vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	39 375	557 390	41 125	41 250
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 375	557 390	41 125	41 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	55 739	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 375	455 201	41 125	41 250
Bokført verdi pr.31.12	0	102 188	0	0
Anskaffelsesår	2014	2014	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	0	0
	Vaskemaskin	BEAS Myntautomat	Tørketrommel	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	42 625	27 201	27 625	44 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	42 625	27 201	27 625	44 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	2 200
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	42 625	27 201	27 625	44 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin	Vogn Vera m/ekstra benk	Vaskemaskin	Kontormøbler
Anskaffelseskost pr.01.01	41 250	31 875	44 000	33 769
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 250	31 875	44 000	33 769
Årets av- og nedskr. pr.31.12	687	5 843	8 800	6 753
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 250	31 875	43 266	29 266
Bokført verdi pr.31.12	0	0	733	4 502
Anskaffelsesår	2017	2017	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	1
	Vaskemaskin	Porttelefonianl egg	Lekeapparater	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	43 625	131 831	102 768	43 625
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	43 625	131 831	102 768	43 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 725	13 183	20 553	8 725
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 081	56 028	90 778	32 718
Bokført verdi pr.31.12	6 543	75 803	11 989	10 906
Anskaffelsesår	2018	2018	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	1	6	1	2
	Vaskemaskin (2019)	Lekeplass (2019)	Containeropps t.plass (2019)	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	26 893	206 875	151 812	39 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	26 893	206 875	151 812	39 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 378	41 375	15 181	7 974
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 032	131 020	48 073	19 937
Bokført verdi pr.31.12	9 861	75 854	103 738	19 937
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	7	3

	Konferansebord og stoler	Avfukter	Tørketrommel Uni Mac 2021	2 stk Vaskemaskiner Speedqueen
Anskaffelseskost pr.01.01	33 613	32 541	31 206	0
Årets tilgang	0	0	0	90 437
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	33 613	32 541	31 206	90 437
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 722	6 508	6 241	4 521
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	13 445	11 931	10 402	4 521
Bokført verdi pr.31.12	20 167	20 609	20 804	85 915
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	3	4	4	5
	2 stk Tørketromler Speedqueen			
Anskaffelseskost pr.01.01	0			
Årets tilgang	74 681			
Årets avgang	0			
Anskaffelseskost pr.31.12	74 681			
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0			
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0			
Bokført verdi pr.31.12	74 681			
Anskaffelsesår	2022			
Antatt rest levetid (i antall år)	5			

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5510	Styredisposisjoner	50 997	6 482	30 000	30 000
5901	Gaver ansatte	7 261	18 681	2 000	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	6 852	2 000	2 000
5903	Gaver til beboere	0	0	1 000	1 000
5920	Yrkesskadeforsikring	7 042	6 707	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	70 383	0	0	0
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	93 586	41 866	40 000	40 000
5995	Andre sosiale kostnader	0	838	0	0
6300	Møtekostnader	20 000	32 208	65 000	20 000
6326	Snømåking og brøyting	102 952	131 073	35 000	65 000
6335	Containerleie/ -tømming	213 341	201 877	200 000	200 000
6336	HMS	31 966	8 620	0	165 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	10 277	40 251	0	0
6346	Radon	3 770	41 849	0	0
6360	Renhold og matteleie	509 430	690 890	600 000	600 000
6362	Maskiner og utstyr	809	85 618	0	0
6365	Kostnader parkeringsplasser	53 162	22 500	0	0
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	49 095	0	0	0
6370	Garasjer	0	133 500	0	0
6372	Heis	292 407	305 897	280 000	280 000
6375	TV/Bredbånd	1 769 471	1 706 895	1 710 000	1 973 500
6377	Vakthold	15 637	2 866	0	0
6390	Andre driftskostnader	1 013	5 132	70 000	50 000
6391	Diverse serviceavtaler	20 853	23 465	25 000	25 000
6400	Leie maskiner og utstyr	521 424	408 062	150 000	150 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	0	6 564	0	0
6630	Egenandel ved skade	0	40 000	0	0
6632	Kostnader forsikringsskader	0	6 500	0	0
6800	Kontorkostnader	57 451	43 450	45 000	45 000
6860	Kursutgifter	14 400	9 000	30 000	30 000
6900	Telefonutgifter	72 092	74 425	80 000	80 000
6940	Porto	4 950	3 400	0	0
7000	Drivstoff	48 695	35 379	0	0
7020	Vedlikehold bil og traktor	64 424	75 642	440 000	440 000
7040	Forsikring/off.avgifter varebil	0	2 800	0	0
7060	Bompenger , parkering	0	25	0	0
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	413	105	0	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	4 102	7 118	0	0
7130	Reise og oppholdskostnader	450	0	0	0
7740	Øreavrundning	-6	-1 658	0	0
7770	Bankgebyr	3 353	3 138	0	0
7779	Andre gebyr	0	17 413	0	0
7782	Kostnader bomiljø	17 629	0	80 000	80 000
Sum driftskostnader		4 132 824	4 245 430	3 885 000	4 278 500

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500	IT utstyr	26 658	53 904	0	0
6502	Brannvernutstyr	308 202	0	0	300 000
6503	Annet driftsmateriell	7 443	7 583	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 663 557	3 168 900	4 250 000	0
6506	Porttelefoni	139 980	28 482	0	0
6510	Verktøy og redskap	147 336	72 798	20 000	30 000
6540	Inventar	11 593	8 504	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	0	35 624	100 000	100 000
6553	Abonnement og lisenser	42 973	6 382	0	0
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0	20 723	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		2 347 740	3 402 900	4 370 000	430 000

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	762 002	423 466	60 000	960 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	229 299	595 848	20 000	20 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	182 965	140 039	150 000	75 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	297 582	748 268	120 000	670 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	49 903	58 588	90 000	100 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	149 876	166 244	80 000	80 000
6608	Vedlikehold garasjer	139 399	40 829	130 000	100 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	432 264	126 638	500 000	660 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	18 614	20 599	0	0
6614	Vedlikehold maling	78 861	86 241	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	128 975	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	707 971	532 492	600 000	0
Sum vedlikehold		3 048 736	3 068 226	1 750 000	2 665 000

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

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Udekket tap

	2022	2021
Sum udekket tap	-215 389 553	-219 832 819

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

Note 13 - Langsiktig gjeld**Handelsbanken**

Renter 31.12.22: 1,95%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2020

300 000 000

Nedbetalt tidligere

30 652 253

Nedbetalt i år

7 193 659

Lånesaldo 31.12

262 154 088

Beregnet innfrielsesdato: 29.06.2050

Sum langsiktig gjeld

262 154 088

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2022

Gjeld til kredittinstitusjoner

240 500 007

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Handelsbanken 95227224178	1,00	596 018,00	596 018,00
	158,00	511 820,00	80 867 560,00
	76,00	489 838,00	37 227 688,00
	83,00	487 142,00	40 432 786,00
	113,00	462 463,00	52 258 319,00
	39,00	442 555,00	17 259 645,00
	1,00	400 663,00	400 663,00
	44,00	399 626,00	17 583 544,00
	4,00	376 814,00	1 507 256,00
	1,00	368 726,00	368 726,00
	44,00	280 796,00	12 355 024,00
	1,00	266 487,00	266 487,00
	4,00	257 569,00	1 030 276,00

Note 14 - Pantstillelser

	2022	2021
Pantstillelser	269 964 188	277 157 847
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	55 645 494	55 645 494

Note 15 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	4 127 348	11 690 217
Periodens resultat	4 443 266	2 914 196
Årets avskrivninger	226 016	238 935
Årets investeringer	-165 119	-63 748
Avdrag lån	-7 193 659	-10 652 253
Endring i disponible midler	-2 689 496	-7 562 870
Disponible midler 31.12.	1 437 851	4 127 348

SAMEIET FYRSENTRALEN SOL

ÅRSRAPPORT FRA STYRET 2022

For Sameiet Fyrsentralen SOL.

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

Årsrapporten gjelder for perioden 01.01.2022 – 31.12.2022.

1. Formål.

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

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

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

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

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

Organisasjonsnummer: 915 627 145.

2. Styrets sammensetning og møtevirksomhet.

Fyrsentralen SOLs eierlag, Smiberget, Ortuvann og Lyshovden borettslag har inngått avtale om styrtes sammensetning.

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

Leder: Sverre Strømmen – Smiberget borettslag.

Medlem: Arve Carlsen – Smiberget borettslag.

Medlem: Trond Olsen – Ortuvann borettslag.

Medlem: Raymond Steffensen – Lyshovden borettslag.

Styret har i perioden avholdt 12 ordinære møter.

I tillegg har styret utvekslet digital dialog.

Styret avholdt felles styremøte med eierlagene sine styrer den 30.09.2022.

Møtet drøftet energi – energipriser – fremtidig drift, vedlikehold - og styring av Fyrsentralen SOL – status økonomi – og viktigheten av god og konkret informasjon til borettslagenes andelseiere.

I tillegg har styret avholdt møter med BKK Varmer AS (Eviny Termo AS) Flogas Norge AS, Asplan Viak AS, Rutledal Elektro AS, Kjelforeningen Norsk Energi AS, Helge Bordvik AS, Gassmontasje & Service AS, Unik VVS AS – Anders O. Grevstad AS – AllierGruppen AS - Sweco Norge AS – eier av Bunnprisbygget på Smiberget borettslag – Ari Invest AS v/ Geir Tyssedal – og BKK Nett AS.

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

Dessuten har det vært avholdt byggemøter og vernerunder med BKK Varmer AS (Eviny Termo AS), West – Team AS – Halvorsen Grave og Transportservice AS – Asplan Viak AS – Anders O. Grevstad AS – Unik VVS AS - og AllierGruppen AS. Totalt 13 møter.

Varmemester Tom Reigstad har deltatt på alle møter.

3. Betjening av fyrsentralen.

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

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

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

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

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

Sameiet Fyrsentralen SOL har inngått avtale med Lyshovden borettslag om at vaktmester i Lyshovden borettslag, Karl Morten Johannessen skal fungere som vikar for Tom Reigstad. Avtalen har fungert tilfredsstillende.

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

4. Naturgass.

Naturgass har i 2022 ikke vært benyttet.

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

Prisen på naturgass har vært kraftig stigende- og ved årsskifte 2022 var naturgassprisen skyhøy.

5. Fjernvarme til Fyrsentralen SOL.

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

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

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

Fjernvarmer er også et ledd i kampen mot klimaendringene og lokal forurensing. Det er et nasjonalt mål å øke energigjenvinningen fra avfall som erstatning for fyringsolje - og som gir et betydelig bidrag til renere luft i Bergen, Fyllingsdalen - og særlig i Smiberget borettslag som i mange år har blitt forurenset gjennom utslipp fra Fyrsentralen SOL sin skorstein i høyblokken i Ture Nermansvei 9.

Fjernvarme fra BKK Fjernvarme AS (Eviny Termo AS) er varmt vann som blir varmet opp i et fjernvarmeanlegg og blir fraktet gjennom isolerte rør frem til Fyrsentralen SOL, som skal varmes opp - og levere varmt vann til boligblokkene i Smiberget - Ortuvann , og Lyshovden borettslag. Vannet går i et lukket system. Når det avkjølte vannet retunerer til fjernvarmeanlegget, blir vannet varmet opp igjen og brukt på nytt.

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

6. Propangassanlegg.

Styret har sagt opp avtalen med Flogas Norge AS ad. levering av propangass til Fyrsentralen SOL. Dette med årsak i at styret har inngått avtale om fjernvarme fra BKK Varne AS (Eviny Termo AS).

7. Energiforbruk 2022.

Fordeling av energibærerne har i 2022 vært som følger

Propangass: 68,70 %

Fjernvarme: 31,30 %

Elektrokjelene har ikke vært tilkoblet i 2022.

Det har ikke vært benyttet fyringsolje i 2022.

Det har ikke vært benyttet naturgass i 2022.

Totalforbruket av energi var i 2022 13 810 279 Kwh , mot 14 700 986 Kwh i 2021.- og som er en reduksjon på 890 707 Kwh, hvilket er svært positivt.

8. Prisutvikling på energi.

Prisene på energi har i 2022 generelt vært sterkt økende i forhold til 2021.

Imidlertid har styret inngått gode avtaler på propangass som har vært gunstigere enn markedsprisen – og styret har hatt fastprisavtaler med leverandøren Flogas Norge AS – og som har gitt Fyrsentralen SOL en økonomisk gevinst på totalt 2,1 mill. kr. i forhold til markedspris.

Prisene på fjernvarme har også steget og har sin årsak i politiske vedtak i Norge, bl.a. med å beslutte at Norge skal være medlem av kraftbørsen Nord Pool som er en internasjonal kraftaktør, og Norge er således en del av det nordiske og europeiske kraftmarkedet- og som medfører at Norge ikke fastsetter sine egne strømpriser, herunder også prisen på fjernvarme, bortsett fra at den norske energiloven regulerer at prisen på fjernvarme alltid skal være lavere enn prisen på strøm. I tillegg har Norge inngått avtale med EU – «Aceravtalen», og som medfører at Norge ikke lenger bestemmer over norsk kraft, herunder fjernvarme og strøm.

I tillegg har krigen mellom Ukraina og Russland påvirket energiprisene, herunder også prisen på fjernvarme.

Styret har hatt godt samarbeid med BKK Varme AS (Eviny Termo AS).

Tatt i betraktning høye fjernvarmekostnader, prisavtaler andre borettslag har, og som styret er kjent med, så har styret i Fyrsentralen SOL - inngått en god leverings – og prisavtale med BKK Varme AS (Eviny Termo AS) – og som bl.a. innebærer en ikke ubetydelig prisrabatt for Fyrsentralen SOL.

I tillegg har Fyrsentralen SOL forhandlet seg frem til en rabatt på kr. 50.000,- fra BKK Nett AS ad. nettleie.

Styret vil fortsatt prioritere god dialog med BKK Varme AS (Eviny Termo AS) ad. prisutvikling på fjernvarme.

Fyrsentralen SOL har i 2022 mottatt statlig strømrefusjon på kr. 336 288,09.

9. Vedlikehold – Drift.

Bortsett fra ordinært og nødvendig drift og vedlikeholdsarbeid, er følgende blitt utført:

- Medio februar mnd. fikk vi en stor lekkasje på fjernvarmeledningsnettet på Smiberget borettslag v/ Montesorriskolen (Tidl. Rådgivergården).
- Medio mars mnd. hadde vi store kjeleproblemer i fyrhuset som medførte store lekkasjeproblemer og undertemperaturer til borettslagene. Det ble bestilt og montert nye tetningsplater.
- Medio juni mnd. hadde vi en stor feil på ekspansjonskaret i fyrhuset..
- Tidlig i mai mnd. monterte BKK Varme AS (Eviny Termo AS) ny varmesentral i fyrhuset – og som skal styre fjernvarmen.
- Smiberget borettslag sin undersentral som har beliggenhet i fyrhuset måtte i juli mnd. skifte varmevekslere for å tilpasse seg fjernvarme fra Eviny Termo AS. Kostnadene ble dekket av Eviny Termo AS.
- Medio juli mnd. ble det montert ny styringsteknologi til ekspansjonskaret i fyrhuset.
- Medio september mnd. fikk vi problemer med shuntventiler i fyrhuset – og det var nødvendig med faglig hjelp fra Unik VVS AS.

Styret har slutført et stort, krevende og nødvendig prosjekt med utskifting av det interne fjernvarmeledningsnettet i Ortuvann borettslag. Styret innhentet flere pristilbud på prosjektet og gjorde avtale med AllierGruppen AS (Anders O. Grevstad) som hadde det faglige og økonomisk beste pristilbudet.

Prosjektet har blitt noe forsinket. Dette med årsak i at det måtte samkjøres med BKK Varme AS (Eviny Termo AS) sitt prosjekt med å legge ned fjernvarmerør fra Bybanetunnelen sitt utløp i Fyllingsdalen – og videre mot - og inn i Ortuvann borettslag – og til fyrhuset i Ture Nermansvei 9 på Smiberget borettslag.

Samkjøringen med BKK Varme AS (Eviny Termo AS) har vært for å delvis kunne benytte felles rørtrase / grøfter - og således redusere prosjektets kostnader, hvilket Fyrsentralen SOL har fått fullt gjennomslag for. Dette idet rørtrase / grøftkostnader i sin helhet er dekket av BKK Varme AS (Eviny Termo AS) – og som således har spart Fyrsentralen SOL for store kostnader.

Prosjektet har vært vellykket - og ble avsluttet ved årsskifte 2021 / 2022, men det gjenstår noe utbedring av plener, beplantning etc. som Anders O. Grevstad og BKK Varme AS (Eviny Termo AS) skal utbedre til våren / sommeren 2023.

Arbeidsmessig har 2022 vært et svært krevende år for styret i Fyrsentralen SOL.

10. Helse – Miljø – Sikkerhet.

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

Fyrsentralen SOL oppfyller kravene i internkontrollforskriften.

Med etablering og drift av propangassanlegg frem til medio august mnd. 2022 har styret og varmemester Tom Reigstad og vikar Karl Morten Johannessen gjennomgått omfattende informasjon fra Direktoratet for sikkerhet og beredskap (Dsb) ad. drift og rutiner for registrering av uhell, ulykker – eller tilløp til slikt, samt rapporter til Dsb.

Driftinstruks for propangassanlegg og propangasstypesertifikat er også gjennomgått av styret og de ansatte.

11. Politianmeldelse av Per Erik Hardig.

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

Dette med årsak i at Per Erik Hardig har spredd alvorlige falske påstander og rykter ut på

Facebook-gruppem Ortuvann borettslag – og dette er bare ett av flere liknende utspill og påstander fra Per Erik Hardig de siste år.

Disse ryktene og påstandene rammer styret i Fyrsentralen SOL, hvilket styret hverken vil eller kan akseptere. De rammer også eierlagene til Fyrsentralen SOL sine styremedlemmer – og det rammer omdømme og rykte til eierlagene til Fyrsentralen SOL – Smiberget – Ortuvann og Lyshovden borettslag.

Per Erik Hardig er ikke medlem i BOB, han er ikke andelseier i Ortuvann borettslag – og han bor ikke i Ortuvann borettslag.

12. Undersentraler, interne stigeledninger og radiatorer.

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

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

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

Ortuvann borettslag har i 2021 påbegynt betydelige rør / bad fornyelser, samt rehabilitering av undersentralene. Arbeidet skal videreføres i 2023. Dette bl.a. for å forbedre varmt vann og varmetilførselen, samt å redusere vedlikeholds – og energikostnadene.

13. Honorar.

Honoraret til styret i Fyrsentralen SOL for 2022 ble fastsatt til kr. 80.000.
Honoraret har vært uforandret i mange år.

14. Økonomi.

Årsregnskapet til Sameiet Fyrsentralen SOL er gjort opp med et negativt resultat på kr. 456 408,85.

Hovedårsaken til årsregnskapets negative resultat er betydelig høyere energikostnader, kostnader knyttet til utskifting av det interne fjernvarmenettet i Ortuvann borettslag, og betydelige høyere kostnader på strøm.

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

Smiberget borettslag – underskudd – kr. 204 120,73
Ortuvann borettslag – underskudd – kr. 312 778,51
Lyshovden borettslag – overskudd – kr. 60 490,39
Totalt underskudd – Kr. 456 408,85

Underskuddet er via BOB Boligbyggelag oppgjort mellom eierlagene.

Fyrsentralen SOL har hatt en ekstraordinær inntekt på kr. 93.167,61. Dette gjelder restvolum av propangass som ble videresolgt til Flogas Norge AS når fyrsentralen startet opp med fjernvarme. Beløpet ble bokført den 10.01.2023, men er medtatt som inntekt i årsregnskapet for 2022.

Fyrsentralen SOL har også restvolum av fyringsolje som det forhandles med Eviny Termo AS om kjøp.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og økonomisk stilling pr. 31. desember 2022.

Styrets leder har signert fullstendighetserklæring til revisor KPMG AS.
Fullstendighetserklæring bekrefter at styret ikke er kjent med noen uregelmessigheter i årsregnskapet – og for å sikre og bekrefte at alle relevante opplysninger som styret for Sameiet Fyrsentralen SOL kjenner til, er tatt med i årsregnskapet og styrets årsrapport for 2022.

15. Forretningsførsel – Revisor.

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

Nygårdsgaten 13 - 15,5015 Bergen.

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

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

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

16. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.

Det har ikke inntrådt forhold av betydning etter regnskapsperiodens utløp den 31.12.2022.
Det finnes ingen forhold som kan være til hinder for fortsatt drift.

17. Arbeidsmiljø.

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

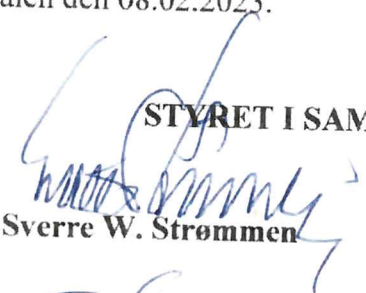
18. Forurensning av det ytre miljø.

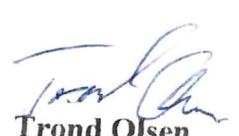
Det forekommer ikke unormal forurensning av det ytre miljø.

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

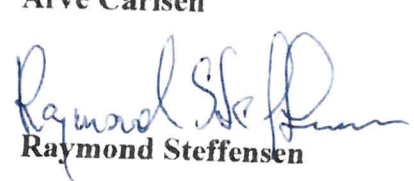
Fyllingsdalen den 08.02.2023.

STYRET I SAMEIET FYRSENTRALEN SOL


Sverre W. Strømmen


Trond Olsen


Arve Carlsen


Raymond Steffensen

Til årsmøtet i Sameiet Fyrsentralen SOL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Fyrsentralen SOLs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 20. februar 2023
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-02-20 18:55:15 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: XO5F8-KQ4ME-BYV2I-Z7K6V-QU6KJ-EEEQ6

Sameiet Fyrsentralen Sol 2022

Resultatregnskap 2022

Sameiet Fyrsentralen Sol

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Andre inntekter	2	17 885 176	13 783 680	14 557 000	20 502 500
Sum inntekter		17 885 176	13 783 680	14 557 000	20 502 500
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	127 853	121 276	100 000	100 000
Styrehonorar		70 554	79 990	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		26 644	28 379	25 000	25 000
Andre kostnader fellesanlegg		10 204 075	14 178 758	12 500 000	0
Fjernvarmekostnader		6 797 208	0	0	23 300 000
Felles strøm og varme		892 392	2 247 819	250 000	400 000
Andre driftskostnader	4	126 663	28 290	50 000	100 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	452	0	0
Vedlikehold	6	65 273	547 383	100 000	50 000
Revisjonshonorar		13 638	10 988	11 500	14 000
Andre konsulenthonorarer		21 039	303 849	100 000	0
Sum driftskostnader		18 345 338	17 547 184	13 216 500	24 069 000
Driftsresultat		-460 162	-3 763 504	1 340 500	-3 566 500
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		21 963	4 315	0	0
Andre renteinntekter		0	1 111	0	0
Sum finansinntekter		21 963	5 426	0	0
Andre rentekostnader		18 210	0	0	0
Sum finanskostnader		18 210	0	0	0
Resultat av finansposter		3 753	5 426	0	0
Resultat		-456 409	-3 758 078	1 340 500	-3 566 500
Til/fra annen EK		-456 409	-3 758 078	0	0
Sum disponeringer		-456 409	-3 758 078	0	0

Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	26 729	0
Andre fordringer	456 409	3 758 078
Sum fordringer	483 138	3 758 078
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank	4 746 861	525 170
Skattetrekk	5 649	5 649
Sum bankinnsk. og kontanter	4 752 510	530 819
Sum omløpsmidler	5 235 648	4 288 897
SUM EIENDELER	5 235 648	4 288 897

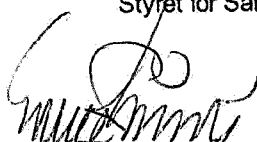
Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 242 750	3 588 019
Skyldige off. myndigheter	21 274	21 273
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	93 296	93 296
Annen kortsiktig gjeld	2 878 328	586 309
Sum kortsiktig gjeld	5 235 648	4 288 897
SUM GJELD	5 235 648	4 288 897
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 235 648	4 288 897

Bergen, 14.02.23

Styret for Sameiet Fyrsentralen Sol


Sverre Strømmen
Styrets leder


Trond Olsen
Styremedlem


Arve Carlsen
Styremedlem


Raymond Steffensen
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3860 Brenselinnkreving eierlagene	17 885 176	13 783 680	14 557 000	20 502 500
Sum andre inntekter	17 885 176	13 783 680	14 557 000	20 502 500

Note 3 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,13

Note 4 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5510 Styredisposisjoner	21 107	5 990	0	0
5901 Gaver ansatte	1 010	2 285	0	0
5902 Gaver til styremedlemmer	0	7 402	0	0
6300 Leiekostnader	0	6 165	0	0
6376 Vaktmestertjenester	56 166	0	0	0
6390 Andre driftskostnader	0	3 604	50 000	100 000
6400 Leie maskiner og utstyr	26 729	0	0	0
6800 Kontorkostnader	3 077	2 844	0	0
6845 Kopiering	15 973	0	0	0
7740 Øreavrundning	0	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	2 601	0	0	0
Sum driftskostnader	126 663	28 290	50 000	100 000

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6600 Innkjøp materialer eller varer	0	452	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	0	452	0	0

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6602 Vedlikehold rør og sanitær	65 273	468 193	100 000	50 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	79 190	0	0
Sum vedlikehold	65 273	547 383	100 000	50 000

Note 7 - Disponible midler

Disponible midler 31.12.21	kr	0
Periodens resultat	kr	456 409
Andre poster	kr	-456 409
Disponible midler 31.12.22	kr	0

4. Innkomne forslag:

Forslag nr. 1: Fra Odd Arild Viste, TN 27

Hei, jeg vil gjerne melde en sak til generalforsamling: Jeg foreslår et vedtak på at det settes av to parkeringsplasser i borettslaget til bildelingen, og at borettslaget sender en henvendelse til bildelingen med ønske om etablering av slike plasser.

Begrunnelse: Bildeling er en klima- og miljøvennlig løsning som, hvis tilgjengelighet gjør det lettere å klare seg uten egen bil. Med slike biler tilgjengelig i nærheten, kombinert med et godt busstilbud, vil flere kanskje kunne kvitte seg med egen bil, og det totale behovet for parkeringsplasser vil kunne bli mindre. Jeg tenker at et så stort borettslag som Smiberget burde ha et slikt tilbud.

Mvh

Odd Arild Viste

Ture Nermanvei 27

Styrets innstilling:

Styret er positiv til forslaget og støtter det.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at det settes av to parkeringsplasser i borettslaget til bildelingen, og gir styret fullmakt til å utpeke to parkeringsplasser og inngå avtale med bildelingen.

Forslag nr. 2: Fra Rigmor B. Vedaa, TN 45

Hei!

Eg har eit forslag til sak som ønskes behandlet på generalforsamlingen 19.april 2023:

Forbud eller innskjerping av røyking som medfører sjenerende lukt og røyk på balkonger i borettslaget.

I 2023 burde det ikke være noen tvil om at passiv røyking både er skadelig og er sjenerende for ikke-røykere.

Omtrent 7 % av befolkningen røyker daglig, denne lille andelen bestemmer altså om naboene kan bruke balkongen sin daglig til klestørk, nyte solen i sommerhalvåret, om man kan lufte i stue og på soverom.

Røyking er til stor sjenanse for naboene, spesielt med naboer som røyker jevnlig hele dagen fra kl. 06.30 til midnatt. Balkonger er regnet som fellesareal og det er dermed fullt mulig å forby røyking der.

Borettslagsloven åpner for å fastsette ordensregler som bestemmer hva som er tillatt og ikke tillatt. På samme måte som ordensreglene for begrensnings av aktiviteter og støy til sjenanse for naboer, så må røyking i alle fall begrenses i visse tidsrom.

For de som per i dag ikke blir rammet eller plaget av røyking, kan det være lurt å huske på at det ikke nødvendigvis varer evig. Ved salg av leilighet har man opplysningsplikt dersom man har en nabo som røyker. Dette er en forringelse for beboer og for videresalg.

Se vedlagte link. <https://www.naaf.no/aktuelt2/verdens-tobakksfrie-dag/>

Passiv røyking øker risikoen for å få hjerte- og karsykdommer med 25-30 %. Studier viser at de som blir utsatt for passiv røyking har 20-30 % høyere risiko for lungekreft.

På hjemmesiden til borettslaget står følgende sitat:

Regler må vi ha.

Men like viktig er det at du er med på å skape et godt bomiljø.

Ta hensyn til de du deler blokken med.

Gjør ditt for at andre og du selv skal trives.

Med vennlig hilsning

Rigmor B. Vedaa TN 45

Styrets innstilling:

Styret kan ikke støtte forslaget om å forby røyking på balkongen fordi vi mener at vi ikke har hjemmel til å kunne gjøre dette. Styrets innstilling bygger bl.a. på NBBL sin vurdering av spørsmålet i vedlegget *Kan borettslag og sameier forby røyking på balkonger?*

Forslag til vedtak:

Forslaget avvises

Kan borettslag og sameier forby røyking på balkonger?

I utgangspunktet står man fritt til å røyke inne i boligen sin og på balkongen. Et generelt forbud mot røyking på balkongen vil sjelden være lovlig. Dette har sammenheng med at eier har eksklusiv bruksrett til boligen sin, inklusive balkongen. Det er en misforståelse når noen tror at balkongen er fellesareal.

«Skikk og bruk-bestemmelsen» i loven setter en grense

Selv om man har eksklusiv bruksrett til balkongen, er det visse grenser for hva man kan tillate seg. I både borettslagsloven og eierseksjonsloven er det forbud mot å gjøre noe som er til skade eller ulempe for andre.

På samme måte som det å spille høy musikk inne i boligen midt på natten kan rammes av forbudet, kan røyking på balkongen også gjøre det.

Hvis naboen plages av røykingen, er den utvilsomt til ulempe for naboen. Dette er imidlertid ikke nok. Loven krever i tillegg at røykingen må være urimelig eller unødvendig. For å illustrere hva dette betyr i praksis kan oppussing av en leilighet i en betongblokk være et godt eksempel: Bruk av slagdrill er utvilsomt til stor plage for naboene. Det behøver likevel ikke å være forbudt fordi det ikke er urimelig eller unødvendig. Skal man henge opp en lampe på veggen kan det være helt nødvendig å bore et hull. Naboene må derfor finne seg i dette selv om det er plagsomt. Bruker man slagdrillen ved midnatt, blir situasjonen imidlertid en annen. Det er nemlig urimelig å gjøre og rammes derfor forbudt.

Tilsvarende er det med røyking på balkongen. Det må ligge en konkret vurdering til grunn før man kan finne ut om det er forbudt. Hvis naboen plages fordi røyken siver inn på barnas soverom når de skal sove er det utvilsomt til ulempe. Hvis det ikke er nødvendig å røyke på balkongen akkurat da vil det være forbudt.

Kan husordensregler forby røyking på balkonger?

Selv om man har eksklusiv bruksrett til balkonger må man finne seg i at det kan være visse restriksjoner i bruken av dem på samme måte som man må finne seg i at det skal være nattero inne i boligen mellom kl. 23 og 07.

Det er imidlertid noen begrensninger i hvor strenge husordensreglene kan være. Balkonger hører i utgangspunktet til eierens private sfære, og man kan ikke ha

regler for reglenes skyld. Dersom balkongen er plassert slik at ingen andre vil plages av røyking kan man derfor ikke ha et forbud. Et generelt forbud mot røyking på balkonger vil derfor sjeldent være lovlig.

Dersom røyking på balkonger plager andre, er det imidlertid lovlig å ha begrensninger, og i noen tilfeller et totalforbud. Lovens krav er at reglene ikke må være uvanlige eller urimelige.

I de tilfeller hvor lufteventilene henter luft fra balkongene, vil det være mulig å begrense røyking på balkonger. Ved noen innglassede balkonger siver røyk fra balkong til balkong. I de tilfellene vil man også kunne ha restriksjoner. Dersom røyken siver inn på naboens soverom kan man for eksempel ha forbud mot røyking på balkonger etter kl. 22.

Hvert enkelt borettslag eller sameie må foreta sin egen vurdering av om det er lovlig å lage restriksjoner på røyking på balkongene. Det må også gjøres en konkret vurdering av hvor strenge de kan være før eventuelle restriksjoner vedtas. Det vil selvsagt være fornuftig å vurdere om det finnes andre løsninger enn forbud som gjør det mulig å røyke uten at det plager andre.

Er det forskjeller mellom reglene i borettslag og sameier?

Reglene på dette området er identiske i borettslag og sameier. I begge tilfeller har eier eksklusiv bruksrett til bolig og balkong og er underlagt akkurat det samme begrensningene i hva de kan gjøre.

Tekst: [NBBL](#)

<https://bomidt.no/artikler/kan-borettslag-og-sameier-forby-r%C3%B8yking-p%C3%A5-balkonger>

Forslag nr. 3: Fra Janniche Storaker, TN 45

Hei

Har en sak som jeg ønsker å legge frem til generalforsamlingen.

Ett ønske om en bom på framsiden av Ture Nermansvei 45.
Der finnes to grunner for dette:

Første er lekeplassen.

Når folk som har kjørt bort til hovedinngangen skal rygge, er det en svær rhododen busk som blokkerer sikten. Rett bak busken er det en trasse for fotgjengere mellom lekeplassen og blokkene (Ture Nermansvei 45 og 49).

Andre grunnen for bommen er kveld/nattekjøring.

Flere ganger i uken blir man vekket midt på natten av bil dører som smeller og høylytt musikk.

Vet at en av synderne er avvis leverandøren som kommer i 3 tiden på natten.

Mvh Janniche Storaker, TN 45

Styrets innstilling:

Styret kan ikke støtte forslaget fordi det vil hindre nødvendig tilkomst for bl.a. beboere, taxi og utrykningskjøretøyer.

Forslag til vedtak:

Forslaget avvises

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN I SMIBERGET BORETTSLAG 19. APRIL 2023.

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

I desember 2022 ble det i BEBOERNYTT og på E-post med SMS påminnelse før fristens utløp som var 15.01.23, kunngjort hvem som var på valg, og om det var noen forslag til nye kandidater til styret. Valgkomiteen har med bakgrunn i dette ikke gått aktivt ut etter nye kandidater til styreverv.

Valgkomiteen anser det sittende styret som meget velfungerende. Inntrykket valgkomiteen sitter med er at styrets medlemmer samarbeider godt og besitter bred kompetanse.

Smiberget borettslag har en positiv utvikling. Det mangler ikke på store utfordringer styret må ta stilling til med alle endringer og oppdateringer og nyvinninger borettslaget blir tvunget til å gjennomføre.

Styret ser muligheter til det beste for borettslaget og løser oppgavene på en utmerket måte. Alltid med lavest mulig kostnadsnivå.

Valgkomiteen har valgt å innstille på det sittende styret som alle har svart positivt, og er villig til å fortsette.

Valgkomiteen har avholdt 3 møter i møtelokaler samt en del telefonmøter.

Svein-Åge Moldestad har vært valgkomiteens leder.

Valgkomiteen avgir med dette sine forslag til personvalg og styrehonorar.

1. FASTSETTELSE AV HONORAR:

a) Forslag til styrehonorar:

kr. 660.000 som fordeles mellom styrets medlemmer og varamedlemmer.

Beløpet i år ligger noe under gjennomsnitt i BOB sin statistikk for styrehonorar for borettslag av Smiberget borettslag størrelse.

Beløpet utgjør kr. 1159.92 pr. andel pr. år = 96,66 pr. mnd. pr. andel.
(Økning utgjør kr. 2,10 pr. mnd. pr. andel.)

2.VALG:

a) Til Styret:

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

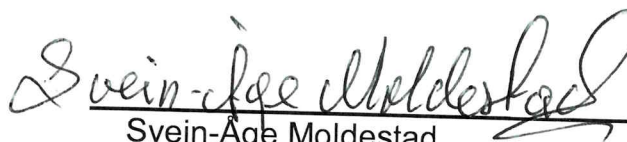
b) Delegater til BOB sin generalforsamling:

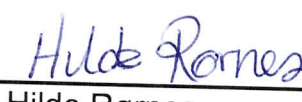
Forslag: Det valgte styret med vararepresentanter.

c) Representant til styret i sameiet fyrsentralen SOL:

Forslag: Arve Carlsen Gjenvalg 1 år

Smiberget borettslag 07.02.2023


Svein-Åge Moldestad


Hilde Rørnes


Jorunn Smørdal

**STYRETS FORSLAG TIL VALGKOMITÉ
I SMIBERGET BORETTSLAG**

5. c) Forslag til honorar for perioden 2022/23:

Kr 18 000,- til fordeling blant medlemmene av valgkomitéen.

6. d) Forslag til valgkomité for perioden 2023/24:

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

Fyllingsdalen 20.02.2023

Styret i Smiberget Borettslag

Smiberget borettslag

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Smiberget borettslag
avholdt 19.04.2023 kl. 18.00 i Terminus Hall på Hotell Terminus.

Møtet ble åpnet av styreleder Trond Helle.

Til stede:

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

Andre: Marianne Pedersen, BOB

Antall andelseiere til stede:	30
<u>Antall godkjente fullmakter:</u>	9
Antall stemmeberettigede totalt:	39

1. KONSTITUERING:

- 1) **Godkjenning av innkalling og saksliste:**
Innkalling og saksliste utsendt 30.03.2023.
Vedtak: *Innkalling og saksliste godkjent*
- 2) **Valg av møteleder:**
Forslag: Sverre Strømmen
Vedtak: *Sverre Strømmen valgt enstemmig*
- 3) **Valg av referent:**
Forslag: Knut Stølås
Vedtak: *Knut Stølås valgt enstemmig*
- 4) **Valg av protokollunderskrivere:**
Forslag: Hege Kristine Stub og Aud Lillian Monsen
Vedtak: *Hege Kristine Stub og Aud Lillian Monsen valgt enstemmig*

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

2. RAPPORT FOR 2022 FRA STYRET:

Rapport for 2022 ble gjennomgått punktvis, og spørsmål ble besvart etter hvert.

Vedtak: *Rapport for 2022 fra styret ble enstemmig tatt til orientering.*

3. ÅRSREGNSKAP 2022:

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

Vedtak: *Årsregnskap for 2022 ble enstemmig godkjent.
Budsjett for 2023 ble fremlagt til orientering.*

4. INNKOMNE FORSLAG:

Forslag nr. 1: Fra Odd Arild Viste, TN 27:

Hei, jeg vil gjerne melde en sak til generalforsamling: jeg foreslår et vedtak på at det ettes av to parkeringsplasser i borettslaget til bildelingen, og at borettslaget sender en henvendelse til bildelingen med ønske om etablering av slike plasser.

Begrunnelse: Bildeling er en klima- og miljøvennlig løsning som, hvis tilgjengelighet gjør det lettere å klare seg uten egen bil. Med slike biler tilgjengelig i nærheten, kombinert med et godt busstilbud, vil flere kanskje kunne kvitte seg med egen bil, og det totale behovet for parkeringsplasser vil kunne bli mindre.

Jeg tenker at et så stort borettslag som Smiberget burde ha et slikt tilbud.

Mvh

Odd Arild Viste, Ture Nermansvei 27

Styrets innstilling:

Styret er positiv til forslaget og støtter det.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at det settes av to parkeringsplasser i borettslaget til bildelingen. og gir styret fullmakt til å utpeke to parkeringsplasser og inngå avtale med bildelingen.

Vedtak: *Styret sitt forslag ble vedtatt enstemmig.*

Forslag nr. 2: Fra Rigmor B. Vedaa, TN 45

Hei!

Eg har eit forslag til sak som ønskes behandlet på generalforsamlingen 19.april 2023:

Forbud eller innskjerping av røyking som medfører sjenerende lukt og røyk på balkonger i borettslaget.

I 2023 burde det ikke være noen tvil om at passiv røyking både er skadelig og er sjenerende for ikke-røykere. Omtrent 7 % av befolkningen røyker daglig, denne lille andelen bestemmer altså om naboene kan bruke balkongen sin daglig til klestørk, nyte solen i sommer-halvåret, om man kan lufte i stue og på soverom.

Røyking er til stor sjenanse for naboene, spesielt med naboer som røyker jevnlig hele dagen fra kl. 06.30 til midnatt. Balkonger er regnet som fellesareal og det er dermed fullt mulig å forby røyking der.

Borettslagsloven åpner for å fastsette ordensregler som bestemmer hva som er tillatt og ikke tillatt. På samme måte som ordensreglene for begrensnig av aktiviteter og støy til sjenanse for naboer, så må røyking i alle fall begrenses i visse tidsrom.

For de som per i dag ikke blir rammet eller plaget av røyking, kan det være lurt å huske på at det ikke nødvendigvis varer evig. Ved salg av leilighet har man opplysningsplikt dersom man har en nabo som røyker. Dette er en forringelse for beboer og for videresalg.

Se vedlagte link. <https://www.naaf.no/aktuelt2/verdens-tobakksfrie-dag/>

Passiv røyking øker risikoen for å få hjerte- og karsykdommer med 25-30 %.

Studier viser at de som blir utsatt for passiv røyking har 20-30 % høyere risiko for lungekreft.

På hjemmesiden til borettslaget står følgende sitat:

Regler må vi ha.

Men like viktig er det at du er med på å skape et godt bomiljø.

Ta hensyn til de du deler blokken med.

Gjør ditt for at andre og du selv skal trives.

Med vennlig helsing

Rigmor B. Vedaa TN 45

Styrets innstilling:

Styret kan ikke støtte forslaget om å forby røyking på balkongen fordi vi mener at vi ikke har hjemmel til å kunne gjøre dette. Styrets innstilling bygger bl.a. på NBBL sin vurdering av spørsmålet i vedlegget *Kan borettslag og sameier forby røyking på balkonger?*

Forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

Avstemming: Styrets forslag fikk 38 stemmer

Rigmor B. Vedaa sitt forslag fikk 1 stemme

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt, men styret oppfordres til å jobbe videre med saken. I tillegg lage et skriv der problemet belyses og beboere oppfordres til vise hensyn.

Forslag nr. 3: Fra Janniche Storaker, TN 45

Hei

Har en sak som jeg ønsker å legge frem til generalforsamlingen.
Ett ønske om en bom på framsiden av Ture Nermans vei 45.
Der finnes to grunner for dette:

Første er lekeplassen.

Når folk som har kjørt bort til hovedinngangen skal rygge, er det en svær rhododen busk som blokkerer sikten. Rett bak busken er det en trasse for fotgjengere mellom lekeplassen og blokkene (Ture Nermans vei 45 og 49).

Andre grunnen for bommen er kveld/nattekjøring.

Flere ganger i uken blir man vekket midt på natten av bil dører som smeller og høylytt musikk. Vet at en av synderene er avvis leverandøren som kommer i 3 tiden på natten.

Mvh Janniche Storaker, TN 45

Styrets innstilling:

Styret kan ikke støtte forslaget fordi det vil hindre nødvendig tilkomst for bl.a. beboere, taxi og utrykningskjøretøyer.

Forslag til vedtak:

Forslaget avvises

Avstemming: Styrets forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt. Men rododendronen flyttes pga. trafikkfaren den kan skape.

5. FASTSETTELSE AV HONORARER:

a) Forslag fra valgkomitéen til styrehonorar for 2022/23:

660 000 kr som fordeles mellom styrets medlemmer og varamedlemmer.

Vedtak: 660 000 kr vedtatt enstemmig som honorar til styret

b) Forslag fra styret til honorar til valgkomitéen for perioden 2022/23:

18.000 kr til fordeling blant medlemmene.

Vedtak: 18 000 kr vedtatt enstemmig som honorar til valgkomitéen.

6. Valg:

Forslag fra valgkomitéen:

a) Styret for perioden 2022/23:

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

Forslag

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

Vedtak:

Valgt enstemmig
Valgt enstemmig
Valgt enstemmig

b) Delegater til BOBs generalforsamling 2023:

Forslag: Det valgte styret med vararepresentanter

Valgt enstemmig

c) Representant til Fyrsentralen SOL 2023/24:

Forslag: Arve Carlsen Gjenvalg for 1 år

Valgt enstemmig

Forslag fra styret:

d) Valgkomité for perioden 2023/24:

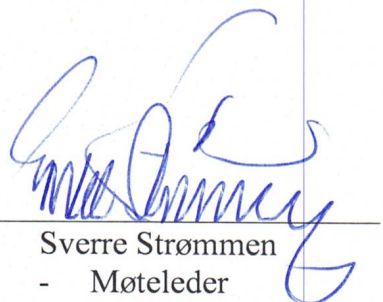
Svein-Åge Moldestad, TN 11	(gjenvalg)
Hilde Rørnes, TS 49	(gjenvalg)
Jorunn Smørdal, TS 25	(gjenvalg)

Vedtak:

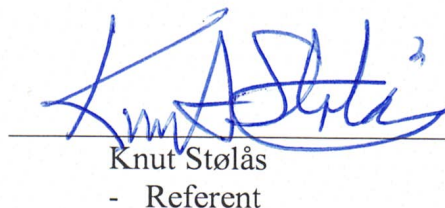
Valgt enstemmig
Valgt enstemmig
Valgt enstemmig

Generalforsamlingen ble hevet kl. 18.50

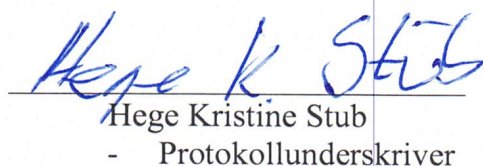
Bergen 19.04.2023



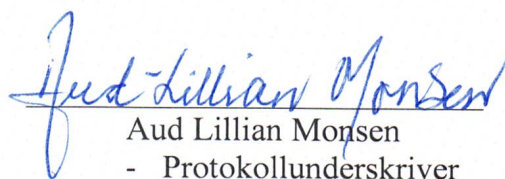
Sverre Strømmen
- Møteleder



Knut Stølås
- Referent



Hege Kristine Stub
- Protokollunderskriver



Aud Lillian Monsen
- Protokollunderskriver

Tilstandsrapport

📍 Ture Nermans vei 45, 5143 FYLLINGSDALEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 22, bnr. 193

Andelsnummer 379

Areal (BRA): Leilighet 74 m²



Befaringsdato: 27.11.2023

Rapportdato: 15.02.2024

Oppdragsnr.: 20874-1380

Referansenummer: XG2316

Autorisert foretak: Bjordal Bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig


Jan Eirik Bjordal
Uavhengig Takstingeniør
post@bjordalbygg.no
986 25 111



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten går over et plan, i et boligbygg på 12 etasjer. Inngang til aktuell leilighet fra 11 etasje. Bygget ble oppført i 1963. Eier har rekvirert tilstandsrapport av leiligheten. Enkelte egenskaper kan være dårligere for bygninger bygget etter datidens byggeforskrifter enn bygninger oppført etter dagens krav.

Konklusjon: Leiligheten holder en normal standard og er normalt vedlikeholdt. Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter. Noe vedlikehold må påregnes.

Tilstandsgrader: I denne rapporten er det satt tilstandsgrad 1 og 2 på de fleste bygningsdeler. Tilstandsgrad 3 settes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt). Dvs dersom det blir oppdaget lekkasje etc, som gjør at noe umiddelbart må gjøres med bygningsdelen før boligen taes i bruk.

Leilighet - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balklong på ca 15,2 med utgang fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det fliser, gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulv ble kontrollert med laser på befaringdagen.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Ingen skader utover normal bruksslitasje på befaringsdag.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv på befaringdagen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Radiator i stue. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Felles oppvarming av varmtvann i bygget. Ingen egen varmtvannstank.

Sikringsskap henger i entre. Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Tomten er felles og opparbeidet med asfalterte veier samt grøntareal.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Leilighet

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	73	1	0	74
Sum	73	1	0	
Sum BRA	74			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

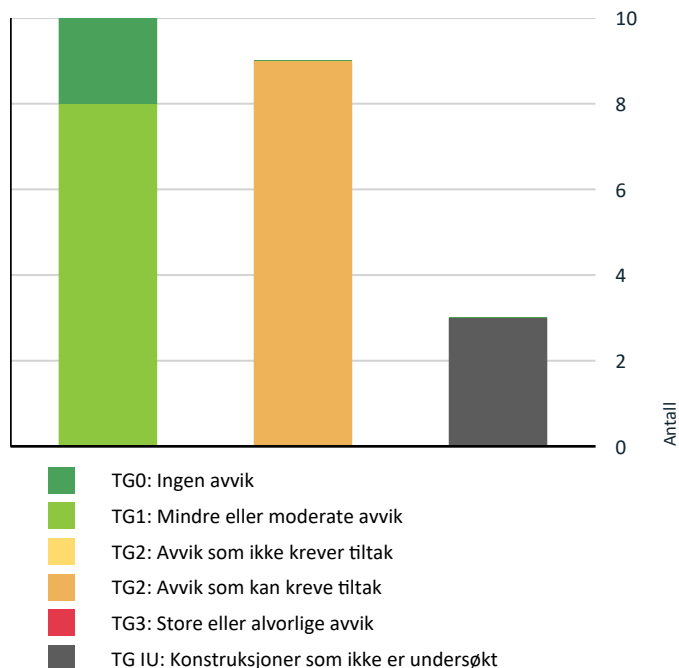
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen tegninger eller tinglyste dokumenter som viser at bod eies av leilighet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke oppgitt kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten da dette ikke er et lovmessig krav.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1963

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe trekk av enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Basert på alder må en regne med å skifte vinduer i årene som kommer.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ripe i glass balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tiltak til for å lukke avvik.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 15,2 med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord under kunstgress dårlige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassebord må skiftes.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det fliser, gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og malt betong

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe hakk på overflater og noen fliser som er sår i og sprekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tiltak til for å lukke avvik.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Gulv ble kontrollert med laser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe hakk og bruksmerker på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tiltak til for å lukke avvik.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er og registrert sår i flis.

Konsekvens/tiltak

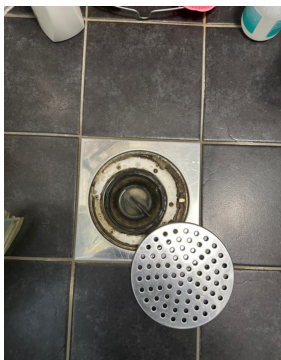
- Andre tiltak:

Det må tiltak til for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

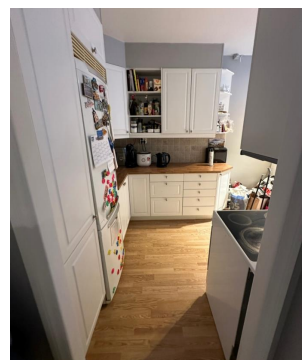
ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Ingen skader utover normal bruksslitasje på befaringsdag.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv på befaringsdagen.



ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG IU Varmesentral

Radiator i stue.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

! TG IU Varmtvannstank

Felles oppvarming av varmtvann i bygget. Ingen egen varmtvannstank.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap henger i entre.

Da det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år, anbefales alltid en utvidet el-kontroll av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2018 Bad
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Info:

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er det lokale el-tilsynet som fører tilsyn

med det elektriske anlegget i boliger. Tilsynet sjekker blant annet inntakssikringer, sikringsskap, jordingsanlegg, defekt materiell, skjøteledninger, bruk av apparater og utstyr.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
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
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. 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.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	73	1		74	15	
SUM	73	1			15	
SUM BRA	74					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Bad , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue	Bod	

Kommentar

BRA-i:
Entre: 2,3m²
Gang: 4,6m²
Kjøkken: 9,6m²
Bad/Wc: 3m²
Soverom: 10,1m², 14,5m²
Stue: 24m²

BRA-e
bod: 1,4m²

TBA(åpent areal):
Balkong: 15,2m²

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper og sjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ingen tegninger eller tinglyste dokumenter som viser at bod eies av leilighet.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under 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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	73	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2023	Jan Eirik Bjordal	Takstingeniør
	Allen Dat Le	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Ture Nermans vei 45

Hjemmelshaver

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SMIBERGET BORETTSLAG	948946645			Le Allen Dat, Ho Sonja

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

379

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde i Fyllingsdalen. Gangavstand til skoler, barnehager og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

Om tomten

Tomten er felles og opparbeidet med asfalterte veier samt grøntareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XG2316>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vedtekter av 13.10.2005

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

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bolig

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

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

3-3 Nærmere og forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.

Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

5-2 Borettslaget vedlikeholdsplikt.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold.

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

6-2 Pålegg og salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styrets og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styret vedtak

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

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

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

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

3: Salg eller kjøp av fast eiendom.

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

5: Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6: Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem representerer laget i felleskap utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående, eller som ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg og 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 forhold 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, jfr. borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 forhold til borettslovene

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

12. Ordensregler og vedtekter:

Beboerne er forpliktet til å overholde borettslagets ordensregler og vedtekter.

13. Bossukepliktene:

Utgikk etter ekstraordinær generalforsamling 27.10.2010.

14. Vaskeriene:

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

15. Dugnadsarbeid

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

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

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

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

16. Parkering/garasjer:

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

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

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

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

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Vest AS	Oppdragsnr.	95230231
Adresse	Ture Nermans vei 45		
Postnr.	5143	Sted	Fyllingsdalen
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år 9 mnd ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg forsikring	Polise/avtalenr	8662309
Selger 1 Fornavn	Allen	Etternavn	Le
Selger 2 Fornavn	Sonja	Etternavn	Ho

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Grevstad AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Oppussing av bad, rør og ventilasjon i regi av borettslaget 2017-2020.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Grevstad AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Hele badet ble fornyet

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Ja,

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Tror ikke dette arbeidet krever byggemelding, men regner med at alt det formelle er på plass siden det ble gjort i regi av borettslaget.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Grevstad AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I forbindelse med totalrehabilitering av bad i regi av borettslaget.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøvelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3256107/xttbgqxcw>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Lars Draugsvoll Mæland

EIENDOMSMEGLER

93 68 41 01

ldm@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

Premium rådgivning

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

EIE er en eiendomsmegler i Fyllingsdalen med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Vest veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIEs råeste eiendomsmeglerkontor finner du i Bergen Vest. Om du ønsker å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. I EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen finner du engasjerte og dyktige mennesker, som alle jobber mot samme mål; Norges beste presentasjon og salg av nettopp din bolig. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden. De er blant de største på Facebook og Instagram i Bergen og når ut til flere tusen følgere på sine boligposter hver dag.

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Norges råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylinger sørger for en god og sikker totalleveranse. Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste megleren i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på et sted. EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

Du er hjertelig velkommen innom for en hyggelig boligprat, vi gleder oss til å hilse på deg!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no