Tilstandsrapport

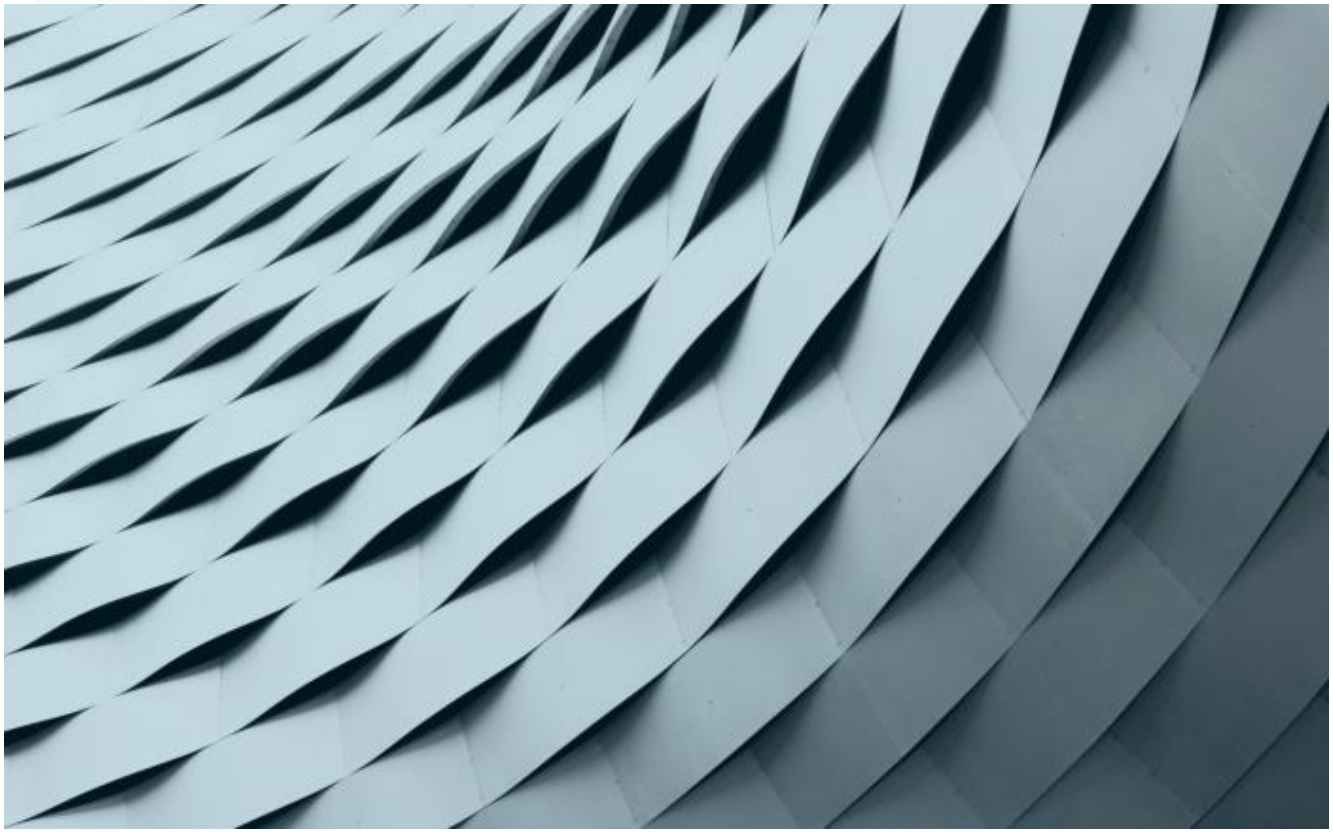
Torgny Segerstedts vei 17, 5143
FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 22, bnr. 192

Andelsnummer 469

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13739-3775 **Eiendomsverdi ref nr:** GX5811

Foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle
Uavhengig Takstingeniør
ks@koekonsulting.no
976 44 335

NITO

KOE KONSULTING

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

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 strakstiltak 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig bekledd med fasadeplater og trekledning.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:
Etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
4-roms andelsleilighet.
Beliggende i 3. etasje.
Oppført i 1963.
Tilhørende eksterne boder i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entre (6,6 kvm):
1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

Soverom 1 (8,6 kvm):
1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

Soverom 2 (11,7 kvm):
1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

Bad (4,6 kvm):
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, baderomsinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken (8,3 kvm):
1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett glasskap og heltre benkeplate med nedfelt vask av stål.
Plass/opplegg for kjøleskap og vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Ventilator.

Stue (20,1 kvm):
1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

Soverom 3 (10,9 kvm):
1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og sentralvarme:
- Varmekabler på bad.
- Radiatorovn i stue.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40ampere.
Felles varmtvann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

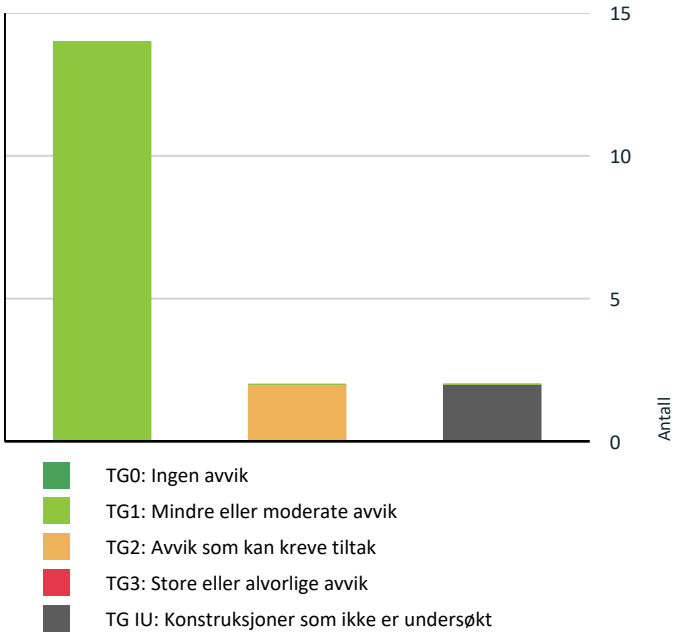
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1963

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vindu

Beskrivelse

Vinduer av tre- og PVC med 2-lags isolerglass.

Vinduer er datert:
- 1989.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

Vurdering av avvik:
• Vinduer er eldre og av høy alder iht. Normal/anbefalt levetid.
Eldre vinduer har da naturligvis begrenset isoleringsevne samt vedlikeholdsbehov.
• Enkelte karmer er noe slitt utvendig, normalt alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer vil kreve mer og jevnlig vedlikehold frem til evt. Utskifting.
Det må derfor påregnes/forventes vedlikehold.

TG 1 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Hovedinngangsdør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

TG 1 Balkong-/terrassdør

Beskrivelse

Dør av tre med 2-lags isolerglass.
Døren er datert:
- 2022.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til balkong på 10 kvm.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,6 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, baderomsinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2020 i regi av borettslaget.
Arbeidene er da utført av:
- Anders O. Grevstad AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskap hos borettslaget.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på utførelse og oppbygging foreligger, men hos borettslaget.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elder.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:
- 20 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 35 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Smøremembran og mansjetter fra 2020.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluk av stål med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er kontrollert, det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet fuktutsatte våtsoner vender mot kjøkkeninnredning, brannskillevegg og yttervegg.

Det er derfor ikke mulig å foreta tilstrekkelig og sikker hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 8,3 kvm.
1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett glasskap og heltre benkeplate med nedfelt vask av stål.
Plass/opplegg for kjøleskap og vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Ventilator.

Merknad:
Sår, hakk og slitasje forekommer på innredning, men dette anses å være noe normal bruksslitasje iht. Alder.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk vi felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran er plassert ved inntak.

Vannrør er skiftet i regi av borettslaget i 2020.
Utført av:
- Anders O. Grevstad AS.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/støpejern.

Avløpsrør er skiftet i regi av borettslaget i 2020.
Utført av:
- Anders O. Grevstad AS.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Vurdering av avvik:
• Det er installert balansert ventilasjon i senere år, men terskler på dører er ikke skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Avviket medfører at det er begrenset luftgjennomstrømning mellom rommene. Om avviket skal lukkes så må det etableres luftespalte mellom dør/terskel.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sentralvarme med radiatorovn i stue.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvann i borettslaget, ikke vurdert.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles gang.
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.
Hovedsikring på 40 ampere.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.
På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

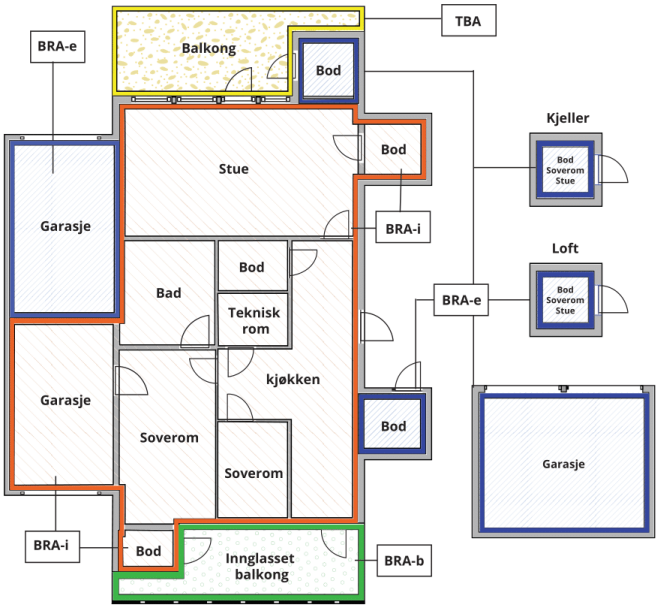
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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.

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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?

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.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	73			73	10
Fellesarealer		5		5	
SUM	**73**	**5**			**10**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom 1, soverom 2, stue		
Fellesarealer		Bod 1, bod 2	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
- Entre: 6,6 kvm.
- Bad: 4,6 kvm.
- Kjøkken: 8,3 kvm.
- Soverom 1: 8,6 kvm.
- Soverom 2: 11,7 kvm.
- Stue: 20,1 kvm.
- Soverom 3: 10,9 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod 1: 2,3 kvm.
- Bod 2: 2,6 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Per Joakim Ostnes Gaupset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	192	0	0	14024.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torgny Segerstedts vei 17

Hjemmelshaver

Bolstad Carl-Andre, Bolstad Eivind, Bolstad Helga, Bolstad Irene, Bolstad Ivar, Bolstad Silje Løvstakken, Sangolt Torunn Bolstad, Bolstad Vidar, Smiberget Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948946645			Per Joakim Ostnes Gaupset/Ingrid Marie Dalseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

469

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2026	Egenerklæring er lest og kontrollert.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2026	Informasjon om vedlikehold, oppussing el.l kan være hentet fra eiendomsverdi og tidligere salgsoppgaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	04.06.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen og gjennomlest/kontrollert gjeldene rapport.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260248
Addresse	Torgny Segerstedts vei 17		
Postnr.	5143	Sted	FYLLINGSDALEN
Selgers navn	Per Joakim Ostnes Gaupset		
Selgers navn	Ingrid Marie Dalseth		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Dato	14.06.2026
Signert av	*Per Joakim Ostnes Gaupset*
Signert av	*Ingrid Marie Dalseth*

Initialer selger:
P J
I D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Torgny Segerstedts vei 17, 5143 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **14.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311617**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139734939**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **192**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **150,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **145,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 935 kWh**



Torgny Segerstedts vei 17, 5143 FYLLINGSDALEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Torgny Segerstedts vei 17, 5143 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: 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 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 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: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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 (enkeltpersoner) 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 gjeldene 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 trekkrør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slik som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilbehørene boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som 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 karmer. 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 rense 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 innsekter 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 godgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsom.
Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.
Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annen måtte bli avtalt.

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

(10) beboerne må delta i å måke snø og salte foran eget inngangsparti, når dette er nødvendig.

5-2 Borettslaget vedlikeholdsplikt.

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendom for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

(6) Rengjøring av trapper og fellesrom, bytting av bossekker, renhold av bossrom og utenfor inngangsparti (spyling/kosting) utføres av eksternt byrå utpekt av styret.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold.
Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg og salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 instrukser 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 besluttes 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 varemedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varemedlem 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 forvalting.
6: Andre tiltak som går ut over vanlig forvalting, 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående, eller som ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg og salg eller krav om fravikelse eter 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.,

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

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

11-2 forhold til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jfr. lov om boligbyggelaget av samme dato.

12. Ordensregler og vedtekter:

Beboerne er forpliktet til å overholde borettslagets ordensregler og vedtekter.

13. Bossukepliktene:

Utgikk etter ekstraordinær generalforsamling 27.10.2010.

14. Vaskeriene:

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

15. Dugnadsarbeid

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

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

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

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

16. Parkering/garasjer:

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

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

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

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

Smiberget borettslag
Torgny Segerstedtsvei 23 - 5143 Fyllingsdalen - Tlf 55 16 24 33 - styrekontor@smiberget.no

Det innkalles herved til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SMIBERGET BORETTSLAG

onsdag 15. april 2025 kl. 18. 00 i personalkantinen på Fyllingsdalen Videregående skole. Inngang fra øvre plass.

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 09.03.2026
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 2026
Leveres ved inngangen – de som ikke har dette med, vil ikke kunne få stemmeseddel.
Adgangstegn som ikke er underskrevet av andelseier, er ikke gyldig.
Vi ber om fremmøte til registrering og utdeling av stemmesedler mellom kl. 17.30-18.00.
Dørene stenges kl. 18.00

Andelseiers/ -eieres navn: _____

Adresse: _____

Fullmakt gitt til: _____

Andelseiers/ -eieres underskrift: _____

Rapport fra styret i Smiberget borettslag for år 2025.

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:

Verv:	*Navn:*	*Adresse:*	*Valgperiode:*
Styreleder	Trond Helle	TSv. 51	2024 - 2026
Nestleder	Knut Stølås	TSv. 23	2024 - 2026
Styremedl.	Arve Carlsen	TNv. 55	2025 - 2027
Styremedl.	Gertie Hegdal	TSv. 37	2025 - 2027
Styremedl.	Sverre Strømmen	Bråtet 95	2025 - 2027
1. varamedl.	Frode Andersen	TSv. 5	2025 - 2026
2. varamedl.	Bente-Kari Soltvedt	TNv.59	2025 - 2026

Andre utvalg og tillitsvalgte

Valgkomité:	***Navn:***	***Adresse:***
	Svein-Åge Moldestad	TNv. 11
	Jorunn Smørdal	TSv. 25
	Hilde Rørnes	TSv. 49

Blokktillitsvalgte i 2025

Kontaktpersoner:	***Navn:***	***Adresse:***
Blokk: A 1	Frode Andersen	TSv. 5
Blokk: A 2	Kate Jensen	TSv. 7
Blokk: A 3	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: A 4	Anne Beth Hylland	TSv. 17
Blokk: A 5	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: A 6	Randi Sperrevik	TSv. 23
Blokk: B 1	Ann Kristin Albrigtsen	TSv. 35
Blokk: B 2	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: B 3	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: B 4	Rune Tjøsvoll	TSv. 39
Blokk: B 5	Hilde Rørnes	TSv. 49
Blokk: B 6	Jill Søreide	TSv. 61
Blokk: B 8	Asle Korsvold	TSv. 71
Blokk: C 1	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: C 2	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: C 3	Odd Arild Viste	TNv. 27
Blokk: C 4	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: C 5	Kari Nesje Nedrebø	TNv. 39
Blokk: C 6	Ikke tillitsvalgt	
Blokk: C 7	Matilde Bø	TNv. 63
Blokk: C 8	Kenneth Olsen	TNv. 59
Blokk: C 9	Monica Bru	TNv. 53
Blokk: C10	Hilde Crovo	TNv. 45
Blokk: C11	Åse S. Jørgensen	TNv. 9
Blokk: C12	Jan Langum	TNv. 3

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

b) Møtevirksomhet

I 2025 har det vært avholdt 18 styremøter og 202 saker med tilhørende undersaker er behandlet.

Andre møter som er blitt avholdt i 2025 er:

- Diverse møter med BOB angående lagets drift og økonomi
- Møter med fyrsentralen SOL
- Møter med AOG ventilasjon
- Møter med ansatte
- Møter med advokat
- Møter med beboere
- Møte med tillitsvalgte i høyblokkene
- Møter i Samarbeidutvalget (fellesmøte med borettslagene Ortuvann, Lyshovden, Vestre Sælemyr og Østre Sælemyr.
- Møter angående utbygging av Fyllingsdalen.

- Møter med BMA heistekniskrådgivning AS angående nye heiser.
- Byggemøter for oppfølging av bygging av de nye heisene.
- Møter med Telia.
- Møter med Aneo.

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

Overdragelser:
Styret har godkjent 69 overdragelser av andeler i 2025 mot 61 i 2024.

Bruksoverlating:
Styret har godkjent 1 søknad om bruksoverlating i 2025 mot 2 i 2024.

Skadesaker:
I 2025 er det registrert og behandlet 2 forsikringssaker, mot 4 i 2024.

Husorden:
Styret har i 2025 behandlet en del saker vedrørende brudd på husordensreglene. Styret har søkt juridisk bistand i noen saker.

Utleie av lokaler:
Lokalet i TSv. 67 blir utleid til beboere til dåp, konfirmasjon, fødselsdagsselskap og lignende. Det er i dette lokalet påske- og juleverksted holdes, og beboerkafeen annenhver onsdag.
For leie, ta kontakt på e-post: utleie@smiberget.no

Informasjon:
Styret vektlegger å nå andelseierne med informasjon. I denne forbindelse har følgende tiltak blitt utført:
- Beboere får informasjon på kontoret.
- Meldinger via SMS og e-post
- Det har i 2025 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 2025:

- Skiftet 11 kjøkken- / soveromsvinduer
- Skiftet 2 stuevinduer
- Skiftet 7 altandører
- Skiftet 4 garasjedører
- Skiftet lampene i fellesarealene i 9 lavblokker på C-området
- Ballbanen på A-området er omgjort til aktivitetspark
- Skiftet 2 av heisene i høyblokkene
- Skiftet/ utbedret avløpsrør på C-området og deler av 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:

Borettslaget har fått installert 117 parkeringsplasser + garasjer med ladepunkt for el-bil.
Ønsker en å benytte tilbud om lading, kan dette bestilles på Aneo.no.
Har ikke parkeringsplassen en benytter ladepunkt, må styrekontoret kontaktes, og ny plass vil bli tildelt når det er ledig..
Styret minner om at det er forbudt å lade i de vanlige stikkontaktene i garasjene og ut vindu fra leilighet eller felles areal.
Høsten 2024 endret Aneo avtalemodell fra en forutsigbar løsning for brukerne til en løsning med spotpris på strøm i tillegg til abonnementspris. Dette førte til en høy prisøkning for ladekundene. Styret har deltatt sammen med andre borettslag for å prøve å reversere den nye avtalen uten å lykkes. Men den enkelte ladekunde har fått muligheten til selv å kunne velge Norgespris.

j) Serviceavtaler/avtaler

Heiser:
Borettslaget har 4 heiser, 2 i hver av høyblokkene.
Service på de gamle heisene har vært utført av Schindler Heis AS.

Biler:
Santander

Traktor:
Nordea

Kabel-tv:
Borettslaget inngikk ny kollektiv TV- og bredbåndsavtale med Telia AS om leveranse av kabel-tv som inkluderer internett, en 36 mnd. avtale inngått fra 01.11.2025.

Grøntområder:
Vedlikeholdsavdelingen har hatt ansvaret for vedlikehold av grøntareal.

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

k) Bossordningen i borettslaget

Styret har i 2025 jobbet videre med avfallhåndteringen, men har besluttet at den midlertidig ordning med avfallscontainere plassert ulike plasser i borettslaget også vil bli benyttet fremover. Styret ser utfordringene med denne ordningen, men vil ikke ta forhastede avgjørelser og starte ny avfallsordning uten at å være sikker på at denne nye ordningen kan benyttes i mange år. Styret ber om forståelse for denne avgjørelsen.

m) Renhold

Borettslaget har avtale med Toma AS.

n) Miljøutvalg

Vi ønsker å etablere et Miljøutvalg. Dette trenger vi for å kunne planlegge og gjennomføre sosiale aktiviteter for store og små. Klubben vår er pusset opp og tatt i bruk igjen.
Miljøutvalget gjennomførte påske- og juleverksted i Klubben, samt arrangerte Blåtur for våre godt voksne.
Ytterligere informasjon vil bli publisert på Smibergets hjemmeside og på SMS/ e-post.

o) Heiser

Heisene våre var fra 2002. 3. januar 2023 mottok styret tilstandsrapport for heisene i borettslaget. Der ble det blant annet opplyst at restlevetid på heisene var ca. 5 år og at styret burde begynne jobben med å planlegge å bytte av disse.
Anleggsarbeidet med utskifting av heisene startet i august 2025. Heisene er planlagt ferdigstilt til påske 2026.
Vi takker beboerne for tålmodighet og positiv innstilling.

p) Tilstandsrapport av bygningsmassen

Styret kontaktet BOB høsten 2023 og fikk utarbeidet en tilstandsrapport av bygningsmassen. Dette innebærer start på planlegging av rehabilitering av bygningsmassen utvendig.
Styret har gjennom høsten og vinteren hatt en rekke møter med BOB vedrørende planlegging av en fremtidig rehabilitering. Dette inkluderer etterisolering av fasadene og skifte av vinduene.
Det vises til styrets innsendte forslag for nærmere detaljer.

3. Forretningsførsel og økonomi

a) Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB Boligbyggelag.
Borettslaget har fått ny rådgiver, Markus Høyvik Bergli.
Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

b) Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 569 leiligheter fordelt slik:

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

Disse leilighetene er fordelt i 23 lavblokker og 2 høyblokker.

Borettslagets eiendom var fullverdiforsikret ved bygningskasko i Tryg.
Polisenummer 8654145.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandel ved skade i 2025 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 2025 har det blitt omsatt 69 leiligheter til følgende gjennomsnittspriser:

Antall	Type	2025	2024	2023
4	1 roms leilighet	kr 2 831 458	kr 1 902 000	kr 1 890 000
2	2 roms leilighet	kr 2 600 714	kr 2 640 000	kr 2 492 857
32	3 roms leilighet	kr 2 940 299	kr 2 632 166	kr 2 560 357
31	4 roms leilighet	kr 2 994 848	kr 3 013 913	kr 2 560 357

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 31.12.25 er 2 av borettslagets leiligheter bebodd av fremleietakere mot 2 i 2024. 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	239 716 420,-	1,95 %

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

e) Økonomi

Borettslagets regnskap er gjort opp med et resultat kr 8.182.955, mot et budsjettert positivt resultat på kr 13.140.000.

Den største posten som bidrar til avviket i resultatet er vedlikehold, som er betydelig høyere enn budsjetter. Det var budsjetter med kr 2.790.000, mens faktiske kostnader utgjorde kr 7.658.834.
Hovedårsaken er kostnader knyttet til heisporsjekt og vedlikehold av bygningsmassen.
Det er også enkelte øvrige kostnader som er høyere enn budsjettert.
Samtidig er enkelte kostnader lavere enn budsjettert, blant annet felles strøm og varme, samt at laget har hatt renteinntekter som ikke var budsjettert.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

Brenselsregnskap:

Årsregnskapet for Sameiet Fyrsentralen SOL for 2025 er gjort opp med et overskudd på kr 1 767 407 i innbetalingene fra de tre borettslagene.

For Smibergets del viser regnskapet til Fyrsentralen SOL et overskudd på kr 465 378 i innbetalingene for 2025.

I 2026 betaler Smiberget forskudd på brensel i samsvar med Fyrsentralen SOL sitt oppsatte budsjett for 2026.

f) Lagets egenkapital

Smibergets egenkapital er pr. 31.12.2025 negativ med kr 183.813.576.
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 6.652.253.

Disponible midler pr 31.12.2025 er kr -1.509.625.
Årsaken til det negative disponible midler pr. 31.12.2025, er at borettslaget har finansiert de nye heisene ved egne midler.

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 2025 har det vært arrangert noen sosiale aktiviteter i borettslaget - blåtur for våre voksne, og påske- og juleverksted for våre yngre.

Våren 2025 startet noen driftige damer opp beboerkafe annenhver onsdag.

Ballbanen på A-området er omgjort til aktivitetspark

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 i 2025 var 145 kr pr. time for dem under 18 år og 180 kr pr. time ved fylte 18 år.

5. Forhold som er inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det er ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp.

6. Forutsetning for fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Oversikt over ansatte pr.31.12.2025:

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

Det er ikke rapportert om skader eller ulykker i 2025.

8. Likestilling

Styret har i 2025 bestått av 2 kvinner og 5 menn.

9. Forurensning av det ytre miljø

Styret kjenner ikke til at borettslaget forurenser 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 9. mars 2026

Trond Helle	Knut Stølås	Gertie Hegdal
Styreleder	Nestleder	Styremedlem

Arve Carlsen	Sverre Strømmen
Styremedlem	Styremedlem

Smiberget Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Smiberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	46 414 948	44 451 919	46 626 000	48 410 136
Andre inntekter	3	1 207 900	1 106 158	691 500	692 000
Sum inntekter		**47 622 848**	**45 558 077**	**47 317 500**	**49 102 136**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	2 845 910	3 118 386	2 750 000	2 750 000
Dugnad		235 423	175 900	0	150 000
Styrehonorar	5	725 000	690 000	675 000	700 000
Andre honorarer	6	19 999	19 000	18 000	20 000
Arbeidsgiveravgift		547 126	583 574	528 000	510 500
Avskrivninger	7	171 620	236 523	70 000	145 000
Felles strøm og varme		499 134	484 280	825 000	600 000
Festeavgift/tomteleie		345 474	345 474	350 000	350 000
Brensel fyrsentral SOL		6 102 936	6 423 132	6 103 000	5 492 700
Kommunale avg. og eiendomsskatt		7 712 313	6 948 676	7 650 000	8 400 000
Andre driftskostnader	8	5 533 137	5 561 050	5 050 500	5 076 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	315 522	942 460	330 000	200 000
Vedlikehold	10	7 658 834	4 065 437	2 790 000	3 125 000
Forretningsførsel		737 398	762 578	700 000	770 000
Revisjonshonorar		43 025	40 850	41 000	45 000
Andre konsulenthonorarer		44 844	428 487	160 000	160 000
Kontingent		185 494	175 897	171 000	199 150
Forsikring		1 228 112	1 101 975	1 300 000	1 350 000
Sum driftskostnader		**34 951 300**	**32 103 679**	**29 511 500**	**30 043 350**
Driftsresultat		**12 671 547**	**13 454 398**	**17 806 000**	**19 058 786**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		296 791	334 511	0	0
Andre renteinntekter		37	599	0	0
Andre finansinntekter		0	0	120 000	0
Sum finansinntekter		**296 828**	**335 110**	**120 000**	**0**
Rentekostnader lån		4 785 365	4 932 084	4 786 000	4 637 000
Andre rentekostnader		55	209	0	0
Sum finanskostnader		**4 785 420**	**4 932 293**	**4 786 000**	**4 637 000**
Resultat av finansposter		**-4 488 592**	**-4 597 183**	**-4 666 000**	**-4 637 000**
Resultat		**8 182 955**	**8 857 215**	**13 140 000**	**14 421 786**
Til/fra udekket tap		8 182 955	8 857 215	0	0
Sum disponeringer		8 182 955	8 857 215	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Smiberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	55 519 448	55 519 448
Tomt	11, 12	126 046	126 046
Anlegg under utførelse		5 936 118	150 163
Andre driftsmidler	7	2 009 941	585 636
Sum varige driftsmidler		**63 591 554**	**56 381 294**
Sum anleggsmidler		**63 591 554**	**56 381 294**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 281 747	1 176 447
Andre fordringer		2 291 184	992 403
Sum fordringer		**3 572 931**	**2 168 850**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 752 541	6 503 016
Skattetrekk		152 047	128 317
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 904 588**	**6 631 333**
Sum omløpsmidler		**5 477 519**	**8 800 183**
SUM EIENDELER		**69 069 073**	**65 181 477**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Smiberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
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		-188 597 764	-196 780 720
Sum opptjent egenkapital		**-188 597 764**	**-196 780 720**
SUM EGENKAPITAL	13	**-185 444 591**	**-193 627 547**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	239 716 420	247 341 368
Borettsinnskudd	12	7 810 100	7 810 100
Sum langsiktig gjeld		**247 526 520**	**255 151 468**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		566 742	397 651
Leverandørgjeld		4 559 402	1 667 851
Skyldige off. myndigheter		384 188	355 484
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		1 025 006	1 044 754
Påløpne renter		25 613	26 356
Annen kortsiktig gjeld		426 193	165 460
Sum kortsiktig gjeld		**6 987 144**	**3 657 556**
SUM GJELD		**254 513 664**	**258 809 024**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**69 069 073**	**65 181 477**

Bergen,
Styret for Smiberget Borettslag

Trond Helle Styrets leder	Knut Stølås Styremedlem	Sverre Strømmen Styremedlem
Arve Carlsen Styremedlem	Gertie Hegdal Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	37 088 890	34 660 116	37 088 000	39 318 816
3804	Utleie garasjeplasser	329 350	311 850	350 000	330 000
3810	Utleie lokaler	209 619	208 306	204 500	216 000
3812	Utleie parkeringsplasser	319 590	288 015	320 000	320 000
3814	Brenselsinntekter	6 102 952	6 423 132	6 103 000	5 494 320
3816	TV/Internett	2 364 546	2 560 500	2 560 500	2 731 000
Sum felleskostnader		**46 414 948**	**44 451 919**	**46 626 000**	**48 410 136**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3849	Diverse inntekter	228	228	0	0
3850	Service-tjenester	612 362	612 360	611 500	612 000
3855	Vaskeripenger	110 000	100 000	80 000	80 000
3860	Brenseloverskudd	465 378	331 084	0	0
3883	Tilskudd fra BOB	7 304	0	0	0
3885	Andre inntekter	12 628	62 486	0	0
Sum andre inntekter		**1 207 900**	**1 106 158**	**691 500**	**692 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	4
Gjennomsnittlig antall årsverk:	4

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	700 000	675 000	675 000	700 000
5331	Avsetning styrehonorar	25 000	15 000	0	0
Sum styrehonorar		**725 000**	**690 000**	**675 000**	**700 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	19 999	19 000	18 000	20 000
Sum andre honorar		**19 999**	**19 000**	**18 000**	**20 000**

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

	TV til klubbrom	Kjøkkeninnredning fellesrom	Lysmaster	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	16 207	26 987	49 247	38 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 207	26 987	49 247	38 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 207	26 987	49 247	38 750
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2012	2009	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin	Parkeringsplass	Vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	39 375	557 390	41 125	41 250
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 375	557 390	41 125	41 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 375	557 390	41 125	41 250
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2014	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Vaskemaskin	BEAS Myntautomat	Tørketrommel	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	42 625	27 201	27 625	44 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	42 625	27 201	27 625	44 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	42 625	27 201	27 625	44 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin	Vogn Vera m/ekstra benk	Vaskemaskin	Kontormøbler
Anskaffelseskost pr.01.01	41 250	31 875	44 000	33 769
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 250	31 875	44 000	33 769
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 250	31 875	44 000	33 769
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin	Porttelefonianlegg	Lekeapparater	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	43 625	131 831	102 768	43 625
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	43 625	131 831	102 768	43 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	13 183	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	43 625	95 577	102 768	43 625
Bokført verdi pr.31.12	0	36 253	0	0
Anskaffelsesår	2018	2018	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	3	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Vaskemaskin (2019)	Lekeplass (2019)	Containeropps t.plass (2019)	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	26 893	206 875	151 812	39 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	26 893	206 875	151 812	39 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	15 181	3 987
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	26 893	206 875	93 617	39 875
Bokført verdi pr.31.12	0	0	58 194	0
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	4	0

	Konferansebord og stoler	Avfukter	Tørketrommel Uni Mac 2021	2 stk Vaskemaskiner Speedqueen
Anskaffelseskost pr.01.01	33 613	32 541	31 206	90 437
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	33 613	32 541	31 206	90 437
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 722	6 508	6 241	18 087
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	33 613	31 456	29 125	58 784
Bokført verdi pr.31.12	0	1 084	2 080	31 653
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	1	2

	2 stk Tørketromler Speedqueen	Speed Queen 10kg Tørketrommel	Speed Queen 95 Vaskemaskin 10 kg	Varmekabler trapp
Anskaffelseskost pr.01.01	74 681	44 812	52 937	153 247
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	74 681	44 812	52 937	153 247
Årets av- og nedskr. pr.31.12	14 936	8 962	10 587	21 892
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	34 851	26 140	29 997	45 609
Bokført verdi pr.31.12	39 829	18 671	22 939	107 638
Anskaffelsesår	2022	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	3	5

Dokumentet er elektronisk signert

	Speed Queen Vaskemaskin 95	Speed Queen SW95 Vaskemaskin	Speed Queen 95	Ariens snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01	53 062	53 562	53 687	0
Årets tilgang	0	0	0	33 199
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	53 062	53 562	53 687	33 199
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 612	10 712	10 737	2 409
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 109	16 068	13 421	2 409
Bokført verdi pr.31.12	30 952	37 493	40 265	30 789
Anskaffelsesår	2023	2024	2024	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	3	4	4	5

	Speed Queen tørketrommel	Parkanlegg	Tekn.istallasjoner - Nye heiser
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0
Årets tilgang	45 875	257 356	1 259 495
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	45 875	257 356	1 259 495
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 376	7 720	1 760
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 376	7 720	1 760
Bokført verdi pr.31.12	44 498	249 635	1 257 734
Anskaffelsesår	2025	2025	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5	25

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	18 390	58 213	30 000	30 000
5901	Gaver ansatte	6 875	633	2 000	0
5902	Gaver til styremedlemmer	8 092	19 844	2 000	0
5903	Gaver til beboere	0	0	1 000	0
5920	Yrkesskadeforsikring	15 983	7 744	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	103 678	100 028	0	0
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	59 609	113 063	50 000	50 000
5990	Andre personalkostnadar	0	2 750	0	0
6300	Møtekostnader	21 053	19 499	30 000	20 000
6326	Snømåking og salting	104 312	102 134	75 000	75 000
6335	Containerleie/ -tømming	303 806	283 954	250 000	300 000
6336	HMS	10 578	8 797	165 000	165 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	897	843	0	0
6346	Radon	33 814	51 888	10 000	0
6360	Renhold og matteleie	670 242	608 175	600 000	600 000
6362	Maskiner og utstyr	0	9 911	0	0
6365	Kostnader parkeringsplasser	24 818	24 818	0	0
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	22 005	1 633	0	0
6370	Garasjer	0	5 010	0	0
6371	Grendahus/miljøkafe	9 106	0	0	0
6372	Heis	276 046	248 963	280 000	280 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	5 831	0	0	0
6374	Ventilasjon	715 324	684 344	0	0
6375	TV/Internett	2 392 645	2 559 375	2 560 500	2 731 000
6377	Vakthold	31 824	4 018	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	11 010	50 000	50 000
6391	Diverse serviceavtaler	27 952	18 726	25 000	25 000
6400	Leie maskiner og utstyr	103 653	119 201	150 000	150 000
6490	Andre leiekostnader	2 673	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	0	30 000	20 000	20 000
6800	Kontorkostnader	49 356	82 896	80 000	80 000
6845	Kopiering	34 965	38 153	0	0
6860	Kursutgifter	18 400	27 838	40 000	40 000
6900	Telefonutgifter	60 902	61 321	80 000	80 000
6940	Porto	2 300	2 507	0	0
7000	Drivstoff	51 912	52 477	0	0
7020	Vedlikehold bil og traktor	194 504	145 112	470 000	300 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	11 564	11 562	0	0
7740	Øreavrunding	-85	-22	0	0
7770	Bankgebyr	3 560	3 580	0	0
7779	Andre gebyr	577	1 266	0	0
7782	Kostnader bomiljø	133 385	73 869	80 000	80 000
7783	Miljøtiltak i lagene	0	-34 079	0	0
7790	Andre kostnader	2 595	0	0	0
Sum driftskostnader		**5 533 137**	**5 561 050**	**5 050 500**	**5 076 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	11 119	67 649	0	0
6502	Brannvernutstyr	7 000	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	3 765	7 193	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	74 990	72 998	0	40 000
6506	Porttelefoni	0	36 193	0	0
6510	Verktøy og redskap	82 851	117 870	30 000	60 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	8 028	24 970	0	0
6540	Inventar	0	1 641	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	18 838	578 258	300 000	100 000
6553	Abonnement og lisenser	108 932	35 689	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**315 522**	**942 460**	**330 000**	**200 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	390 839	407 515	720 000	500 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	1 894 184	191 057	125 000	125 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	854 475	283 686	400 000	400 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	573 099	1 241 808	535 000	830 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	15 443	21 939	110 000	120 000
6606	Vedlikehold heis	1 931 152	550 198	0	0
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	204 006	138 899	80 000	80 000
6608	Vedlikehold garasjer	216 874	147 779	150 000	150 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	861 932	385 725	670 000	670 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	8 783	38 881	0	0
6614	Vedlikehold maling	13 235	27 004	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	95 203	45 330	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	7 212	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	599 611	570 421	0	250 000
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	0	7 984	0	0
Sum vedlikehold		**7 658 834**	**4 065 437**	**2 790 000**	**3 125 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	247 526 520	255 151 468
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	61 581 613	55 795 657

Note 13 - Egenkapital

	Andelskapital	Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
IB EK	56 900	3 096 273	- 196 780 720	- 193 627 547
Årets resultat			8 182 955	8 182 955
UB EK	56 900	3 096 273	- 188 597 764	- 185 444 591

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 1,95%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2020	300 000 000	
Nedbetalt tidligere	52 658 632	
Nedbetalt i år	7 624 948	
Lånesaldo 31.12		239 716 420
Beregnet innfrielsesdato: 29.06.2050		
Sum langsiktig gjeld		**239 716 420**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	199 291 642

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95227224178	1	545 005	545 005
	158	468 014	73 946 212
	76	447 913	34 041 388
	83	445 448	36 972 184
	113	422 881	47 785 553
	39	404 677	15 782 403
	1	366 371	366 371
	44	365 423	16 078 612
	4	344 563	1 378 252
	1	337 167	337 167
	44	256 763	11 297 572
	1	243 678	243 678
	4	235 524	942 096

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**5 142 628**	**3 784 404**
Periodens resultat	8 182 955	8 857 215
Årets avskrivninger	171 620	236 523
Årets investeringer	-7 381 880	-257 413
Avdrag lån	-7 624 948	-7 478 101
Endring i disponible midler	**-6 652 253**	**1 358 224**
Disponible midler 31.12.	**-1 509 625**	**5 142 628**

Borettslaget har pr 31.12.25 negative disponible midler på kr. 1 509 625. Årsaken er et større heisprosjekt som er finansiert ved oppsparte midler. Negative Disponible midler finansieres gjennom låneopptak februar 2026.

Dokumentet er elektronisk signert

12-233 - Årsreg...

Name
Helle, Trond

Date
2026-03-17

Identification
Helle, Trond

Name
Strømmen, Sverre Waldemar

Date
2026-03-17

Identification
Strømmen, Sverre Waldemar

Name
Hegdal, Gertie

Date
2026-03-19

Identification
Hegdal, Gertie

Name
Carlsen, Arve

Date
2026-03-18

Identification
Carlsen, Arve

Name
Stølås, Knut

Date
2026-03-18

Identification
Stølås, Knut

Signicat

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

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

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

Til generalforsamlingen i Smiberget Borettslaget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smiberget Borettslaget som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Drammen Molde Trondheim
Arendal Hamar Stavanger Tynset
Bergen

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 rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
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."

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-20 11:48:51 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: STFMF-QQQQQ-ZQZTQ-Q4EBQ-IRJJD-GIVGT

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

SAMEIET FYRSENTRALEN SOL

ÅRSRAPPORT FRA STYRET 2025

For Sameiet Fyrsentralen SOL.

Smiberget – Ortuvann – Lyshovden borettslag.
(SOL)

Årsrapporten gjelder for perioden 01.01.2025 – 31.12.2025.

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: Gitte Knudsen – Ortuvann borettslag.
Medlem: Raymond Steffensen – Lyshovden borettslag.

Styret har i perioden avholdt 9 ordinære styremøter.
I tillegg har styret utvekslet digital dialog.
Styret avholdt felles styremøte med eierlagene sin styrer den 21.11.2025.
Møtet drøftet energi – energipriser – fremtidig drift og styring av Fyrsentralen SOL – og status økonomi,samt kostnadsreduserende prosjekter.

I tillegg har styret avholdt møter med ulike levrandører og samarbeidspartnere.

I tillegg har styret avholdt møter med forretningsføreren BOB.

Varmemester Tom Reigstad deltok på ett møte den 24.01.2025.Øvrige styremøter har Tom Reigstads etterfølger – Kay Morten Heldal deltatt på.

3. Betjening av fyrsentralen.

Sameiet Fyrsentralen SOL har ansatt Kay Morten Heldal som ny varmeester fra 03.02.2025. Dette med årsak i at Tom Reigstad pensjonerte seg.

Kay Morten Heldal har arbeidsinstruks vedr. drift / vedlikehold av fyrhuset og fjernvarmeanlegget.
Underfyrsentralene som har beliggenhet i de tre eierlagene er eierlagne sitt ansvar hva gjelder drift – og vedlikehold.

Styret i Sameiet Fyrsentralen SOL har vært svært fornøyd med Kay Morten Heldal sin utførelse av varmemesterstllingen.Kay Morten Heldal har utøvet denne svært godt.

Sameiet Fyrsentralen SOL har inngått avtale med Smiberget borettslag v/ driftsleder Georg Nonaas om at hann skal fungere som vikar for Kay Morten Heldal.
Avtalen har fungert tilfredsstillende.

4. Naturgass.

Bruk av naturgass har i 2025 ikke vært benyttet.

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

5. Fjernvarme til Fyrsentralen SOL.

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

Fjernvarmen produseres i Bergensområdets Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR) sitt forbrenningsanlegg i Rådalen.
Det er brennbart boss fra innbyggerne i Bergen kommune som brennes her.
Fjernvarme er også et ledd i kampen mot klimaendringene og lokal forurensing.
Det er et nasjonalt mål å øke energigjenvinningen fra avfall som erstatning for fyringsolje - og som gir et betydelig bidrag til renere luft i Bergen, og særlig i Smiberget borettslag som i mange år har blitt forurenset gjennom utslipp fra Fyrsentralen SOL sin skorstein.

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 boligblokkene som skal varmes opp. Vannet går i et lukket system. Når det avkjølte vannet retunerer til fjernvarmeanlegget, blir vannet varmet opp igjen og brukt på nytt.

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

6. Propangassanlegg.

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

7. Energiforbruk 2025.

Elektrokjelene har ikke vært tilkoblet i 2025.
Det har ikke vært benyttet fyringsolje.
Det har ikke vært benyttet naturgass i 2025,

I 2025 har det 100 % vært benyttet fjernvarme.

Totalforbruket av energi var i 2022 14361362 Kwh.
I 2023 var totaalforbruket 13456265 Kwh.
I 2024 var totalforbruket 13085426 Kwh.
I 2025 var totalforbruket 11387137 Kwh.

I følge organisasjonen Norsk Fjernvarme AS var såvel fjernvarme som prisnivået på fjernvarme økende, men unntaket er Fyrsentralen SOL Dette har selvfølgelig også fin forklaing at vær og lufttemeratur er forskjellig ulike deler av Norge.
Styret i Fyrsentralen SOL vil under alle omstendigheter, og like måter og metoder søke å redusere forbruket av energi,men samtidig sørge for at beboerne får tilfredstillende tilførsel av varmt vann og varme.

8. Prisutvikling på fjernvarme.

Prisene på fjernvarme har også steget - og har bl.a. sin årsak i politiske vedtak i Norge - .og krigen i Ukraina.

Styret har inngått god prisavtale med Eviny Termo AS.

Styret har valgt å etablere seg på Nogespris på fjernvarmen. Dette har gitt oss en besparelse fra den 01.oktober 2025 når Regjeringen innførte Norgespris på hele kr. 1 520 352,-..Det er mye penger på 3 mnd. i 2025.Andelseierne i de tre borettslagene sine penger – og som vil påvirke eierlagene sine felleskostnader (huslein) positivt) – og som er styrets viktigste oppgave å prioritere positivt i forhold til styrets viktigste oppgave, levere tilfredstillende varmt vann og varme til de 1273 andelseierne med deres både små og store beboere – ca. 3000 mennesker.
God bolig,med godt bomiljø – varmt vann og varne er det viktigste i mennesker sitt liv, riktignok er menneskene de viktigste,

9. Vedlikehold – Drift.

Bortsett fra ordinært og nødvendig drift og vedlikeholdsarbeid har styret startet et stort energi – og kostnadsreduserende prosjekt.
Dette i samarbeid med BOB Eiendomstjenester AS.
Prosjektet har gitt oss en energibesparelse på kr. 88 845,- på ca. 3 mnd. i 2025..
Besparelse i 2025 på grunn av vær og strømpris – kr. 785 453,-.
Strømprisen måles i dette regnestykket opp mot strømprisen i 2024.

Prosjektet vil videreføres i 2026. Dette med flere viktige tiltak som planlegges i fyrhuset, samt isolere bedre i samtlige undersentraler i alle borettslagene sine undersentraler – og som er en kostnad som de enkelte borettslag selv må ta,,men som vil gi positive resultater. Kostnadene med forbedret isolasjon i fyrhuset er det Fyrsentralen SOL som dekker.

Arbeidsmessig har 2025 vært et svært krevende år for styret i Fyrsentralen SO;L – og i 2026 vil det bil svært krevende for styret,men styret er optimistisk.

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 internforskriften..

11. 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 - Smiberget og Ortuvann borettslag har alle foretatt omfattende fornyelser av sine underfyrsentraler.
Dette bl.a. for å forbedre varmt vann og varmetilførselen, samt å redusere vedlikeholds – og energikostnadene.

12. Honorar.

Honoraret til styret i Fyrsentralen SOL for 2025 ble fastsatt til kr.100.000,-.

13. Økonomi.

Årsregnskapet for Sameiet Fyrsentralen SOL 2025 er gjort opp med et positivt resultat (overskudd) på kr.1.767 407,-.

Hovedårsaken til årsregnskapets positive resultat er betydelig lavere kostnader som følge av foran nevnte kostnadsreduserende prosjekt – og til avtale om Norgespris på fjernvarme.

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

Smiberget borettslag – overskudd – kr. 465 378,-.
Ortuvann borettslag – overskudd – kr. 420 432,-
Lyshovden borettslag – overskudd – kr. 881 597,-
Totalt kr. 1.767 407,-.

Overskuddet er er via BOB Boligbyggelag utbetalt til eierlagene.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og økonomisk stilling pr. 31. desember 2025.

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 2025.

14. 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.

.

15. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp.

Det har ikke inntrådt forhold av betydning etter regnskapsperiodens utløp den 31.12..2025.
Det finnes ingen forhold som kan være til hinder for fortsatt drift.

16. Arbeidsmiljø.

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

17. Forurensing av det ytre miljø.

Det forekommer ikke unormal forurensing av det ytre miljø.

Når Fyrsentralen SOL ble koblet på fjernvarme fra Eviny Termo 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 19.02.2026.

STYRET I SAMEIET FYRSENTRALEN SOL

Sverre W. Strømmen

Gitte Knudsen

Arve Carlsen

Raymond Steffensen

Sameiet Fyrsentralen Sol

2025

Resultatregnskap 2025

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Andre inntekter	2	15 810 996	16 344 008	15 811 000	14 385 500
Sum inntekter		**15 810 996**	**16 344 008**	**15 811 000**	**14 385 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	186 562	209 933	215 000	225 000
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		40 405	43 487	44 500	46 000
Andre kostnader fellesanlegg		1 020 677	689 750	0	400 000
Fjernvarmekostnader		12 365 785	14 491 090	14 500 000	13 500 000
Felles strøm og varme		177 401	174 126	200 000	110 000
Andre driftskostnader	5	103 709	111 308	100 000	0
Vedlikehold	6	176 735	139 209	150 000	1 000 000
Forretningsførsel		23 655	40 142	30 000	30 000
Revisjonshonorar		15 150	14 600	17 500	16 000
Sum driftskostnader		**14 210 080**	**16 013 645**	**15 357 000**	**15 427 000**
Driftsresultat		**1 600 916**	**330 363**	**454 000**	**-1 041 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		168 470	183 418	0	0
Sum finansinntekter		**168 470**	**183 418**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		1 978	0	0	0
Sum finanskostnader		**1 978**	**0**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**166 491**	**183 418**	**0**	**0**
Resultat		**1 767 407**	**513 781**	**454 000**	**-1 041 500**
Til/fra annen EK		1 767 407	513 781	0	0
Sum disponeringer		1 767 407	513 781	0	0

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	34 600
Forskuddsbetalte kostnader		0	27 664
Sum fordringer		**0**	**62 264**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		4 884 700	3 965 484
Skattetrekk		9 067	11 041
Sum bankinnsk. og kontanter		**4 893 767**	**3 976 525**
Sum omløpsmidler		**4 893 767**	**4 038 789**
SUM EIENDELER		**4 893 767**	**4 038 789**

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Fyrsentralen Sol
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	0
Sum opptjent egenkapital		**0**	**0**
SUM EGENKAPITAL		**0**	**0**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 227 398	1 667 117
Skyldige off. myndigheter		29 981	33 609
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		119 817	125 550
Annen kortsiktig gjeld		3 516 572	2 212 514
Sum kortsiktig gjeld		**4 893 767**	**4 038 789**
SUM GJELD		**4 893 767**	**4 038 789**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 893 767**	**4 038 789**

Bergen,
Styret for Sameiet Fyrsentralen Sol

Sverre Strømmen
Styrets leder

Arve Carlsen
Styremedlem

Raymond Steffensen
Styremedlem

Gitte Knudsen
Styremedlem

Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. Forøvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets Virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut i fra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3849	Diverse inntekter	0	36 800	0	0
3860	Brenselinnkreving eierlagene	15 810 996	16 307 208	15 811 000	14 385 500
Sum andre inntekter		**15 810 996**	**16 344 008**	**15 811 000**	**14 385 500**

Note 3 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,30

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Sum styrehonorar		**100 000**	**100 000**	**100 000**	**100 000**

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	46 052	30 273	0	0
5901	Gaver ansatte	10 030	1 010	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	3 076	5 534	0	0
6376	Vaktmestertjenester	0	9 265	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	0	100 000	0
6391	Diverse serviceavtaler	7 500	0	0	0
6400	Leie maskiner og utstyr	27 664	55 329	0	0
6800	Kontorkostnader	1 336	2 035	0	0
6860	Kursutgifter	7 700	7 550	0	0
7740	Øreavrunding	3	-1	0	0
7779	Andre gebyr	348	313	0	0
Sum driftskostnader		**103 709**	**111 308**	**100 000**	**0**

Note 6 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6602	Vedlikehold rør og sanitær	92 985	139 209	150 000	1 000 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	83 750	0	0	0
Sum vedlikehold		**176 735**	**139 209**	**150 000**	**1 000 000**

Note 7 - Disponible midler

Disponible midler 31.12.24	Kr	-
Periodens resultat	Kr	1 767 407
Andre poster	Kr	- 1 767 407
Disponible midler 31.12.25	Kr	-

Note 8 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Smiberget	Ortuvann	Lyshovden	Total
Årets resultat	1 767 407				
Disponert resultat	- 1 767 407	465 378	420 432	881 597	
Pr. 31.12		**465 378**	**420 432**	**881 597**	**1 767 407**

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Fyrsentralen SOL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fyrsentralen SOL som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
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."

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-02-23 19:08:06 UTC

QES

bankID

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

4. Innkomne forslag:

1. Forslag 1: Fra styret til generalforsamlingen:

Smiberget borettslag er bygget mellom 1965 og 1967 med datidens byggemetoder og isolering. Vi har visst en stund at fasadene må oppgraderes og vinduene må skiftes. Likevel måtte styret prioritere bad og ventilasjon.
Styret har i vinter tatt kontakt med BOB for å innhente info angående muligheter, få ideer og saksgang for å kunne gjennomføre en oppgradering av fasader med vinduer og balkonger.
Styret ber om fullmakt til å få jobbe videre med saken. Det er behov for en rehabiliteringsplan med kostnadsramme. Beboermøter vil bli arrangert der hver og en vil få mulighet til å komme med egne synspunkt i saken før en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede saken videre for å legge frem handlingsplan og tiltak på beboermøte og ekstraordinær generalforsamling.

2. Forslag 3: Fra styret til generalforsamlingen:

Det er betydelige utfordringer knyttet til tilgjengelig parkering på C-området. Styret ønsker derfor å undersøke mulighetene for å etablere flere parkeringsplasser. På denne bakgrunn ber styret om fullmakt til å arbeide frem et konkret løsningsforslag som legges frem for generalforsamling i 2027.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede saken til neste års generalforsamling.

3. Forslag 3: Fra Anita Amundsen, TN 49:

Til sak i Generalforsamling 2026.
Jeg ønsker at det blir valg på hva som gjøres med sentralvarmen som ikke fungerer.
Vi er svært mange andelshavere som denne vinteren har opplevd å fryse i lengre perioder.

Mange andelshavere har dessuten gått til innkjøp av elektriske ovner og også gassovner.
Strømregningene hos meg og noen av mine naboer har lagt på ca 1400kr i mnd. Dette i tilleg til de ca 900 kr vi betaler for varme i husleien.
For å få varme i hjemmet.
Uten elektrisk ovn har temperaturen hos meg vært nede i 17 grader!
Sentralvarme-ovnene har ikke gitt noe som heldst varme! Ovnen i seg selv har vært litt varm men den har bare ikke gitt varme i rommet. Dette er fordi styret har strupt inn varmen fra sentralen.
Vil minne om at vi andelshavere betaler i husleien hver mnd nesten kr 900! Dette gjør vi 12 mnd i året.
Dette frister til å utelate utgifter for varmen i husleien. Vi er mange som er inne på den tanken. Men først vil vi gjøre dette på en ryddig måte og ber nå om andre alternativer til varme.

1. Styret regulerer varmen opp igjen til det vi andelshavere kan leve med de neste vintrene.
2. Sentralvarmen slåes helt av og erstattes med varmepumpe/aircondision-anlegg
3. Husleien nedreguleres slik at andelshaverne ikke har dobbel strømregning om vintrene.

Mvh
Anita B. Amundsen
Ture Nermans vei 49

Styrets innstilling:

Punkt 1 – Temperaturleveranse fra fyrsentralen
Temperaturen som leveres fra Fyrsentralen SOL er identisk for alle tre borettslag som er tilknyttet anlegget. Smiberget Borettslag har ikke foretatt noen nedjustering av temperaturleveransen.
Samtlige undersentraler i borettslaget er oppgradert. Radiatorer i stuer er dimensjonert for å varme opp det opprinnelige stuearealet.
Flere boenheter har imidlertid gjennomført bygningsmessige endringer, herunder sammenslåing av stue og soverom. Dette medfører et større oppvarmingsareal enn radiatorene er prosjektert for, og kan derfor resultere i lavere opplevd romtemperatur.

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler at forslag punkt 1 avvises.

Punkt 2 – Avstenging av sentralvarmeanlegget
En fullstendig avstenging av sentralvarmeanlegget vil samtidig medføre stans i produksjon og distribusjon av varmtvann til hele borettslaget. En slik løsning anses verken teknisk gjennomførbar eller forsvarlig i driftssammenheng.

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler at forslag punkt 2 avvises.

Punkt 3 – Økning i strømutgifter om vinteren
Styret har redusert forskuddet for varme i felleskostnadene med 36 % i perioden 2023–2026. Det er forventet at individuelle strømregninger øker i vintermånedene, særlig i perioder med ekstra lav utetemperatur og høye strømpriser, slik som i inneværende vinter.

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler at forslag punkt 3 avvises.

5. Sak:

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN I SMIBERGET BORETTSLAG 15. APRIL 2026.

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

Beboernytt er en informativ liten trykksak som opplyser beboerne om hvilke saker som er på agendaen til styre, og tidsfrist for forslag til nye kandidater som var 10.01.26. Valgkomiteen har i år mottatt et forslag på kandidat til styreverv.

Valgkomiteen har enstemmig besluttet å innstille kandidaten til styreverv på generalforsamlingen 08.04.26

Personen som blir berørt av valget er underrettet, og de resterende 3 andre som er på valg, har svart positivt på gjenvalg.

Smiberget Borettslag med det sittende styret har gjennomført en rekke oppdateringer, og rehabiliteringer av helt nødvendig karakter. Likevel står det store rehabiliteringsoppgaver for tur. Mange av oppgavene er påbud fra myndighet/kommune, så man slipper ikke unna.

Da er det betryggende å vite at vi har et godt og fungerende styre som løser store prosjekter på best mulig måte for andelshaverne, og lavest mulig kostnad.

Valgkomiteen har avholdt 8 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:

Av hensyn til beboere som sliter, og det faktum at mye rehabilitering allerede utført, men mer på gang som øker felleskostnadene. Valgkomiteens forslag er derfor å «fryse» honorarene i år. Da med utgangspunkt fra forrige generalforsamling godkjente beløp kr. 700.000 til fordeling mellom styrets medlemmer og varamedlemmer.

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

2.VALG;

a) Til Styret:

Styreleder:	Trond Helle	Gjenvalg 2 år
Styremedlem:	Knut Stølås	Gjenvalg 2 år
Styremedlem:	Gertie Hegdal	Ikke på valg
Styremedlem:	Arve Carlsen	Ikke på valg
Styremedlem:	Sverre Strømmen	Ikke på valg
1. varamedlem:	Frode Andersen	Gjenvalg 1 år
2. varamedlem:	Marianne Tiege	Nyvalg 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 23.02.2026

Svein-Åge Moldestad Hilde Rørnes Jorunn Smørdal

STYRETS FORSLAG TIL VALGKOMITÉ I SMIBERGET BORETTSLAG

5. b) Forslag til honorar for perioden 2025/26:

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

6. d) Forslag til valgkomité for perioden 2026/27:

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

Fyllingsdalen 09.03.2026

Styret i Smiberget Borettslag

Smiberget borettslag

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Smiberget borettslag avholdt 15.04.2026 kl. 18.00 på Fyllingsdalen VGS.

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: Markus Høyvik Bergli, BOB
Frank Bratten, BMA Heisteknisk Rådgivning

Antall andelseiere til stede:	61
Antall godkjente fullmakter:	24
Antall stemmeberettigede totalt:	85

1. KONSTITUERING:

1) **Godkjenning av innkalling og saksliste:**
Innkalling og saksliste utsendt 31.03.2026
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: **Åse Jørgensen og Hege Kristine Stub**
Vedtak: ***Åse Jørgensen og Hege Kristine Stub valgt enstemmig***

5) **Valg av tellekorps:**
Forslag: **Svein Åge Moldestad, Jorunn Smørdal og Hilde Rørnes**
Vedtak: ***Svein Åge Moldestad, Jorunn Smørdal og Hilde Rørnes valgt enstemmig***

2. RAPPORT FOR 2025 FRA STYRET:

Rapport for 2025 ble gjennomgått punktvis, og spørsmål ble besvart etter hvert.

Vedtak: ***Rapport for 2025 fra styret ble enstemmig tatt til orientering.***

3. ÅRSREGNSKAP 2025:

Årsregnskapet gjennomgått av Markus Høyvik Bergli fra BOB, og spørsmål og kommentarer ble besvart.

Vedtak: ***Årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent.***
Budsjett for 2026 ble fremlagt til orientering.

4. INNKOMNE FORSLAG:

Innkommet forslag nr. 1: Fra Styret:

Smiberget borettslag er bygget mellom 1965 og 1967 med datidens byggemetoder og isolering. Vi har visst en stund at fasadene må oppgraderes og vinduene må skiftes. Likevel måtte styret prioritere bad og ventilasjon.
Styret har i vinter tatt kontakt med BOB for å innhente info angående muligheter, få ideer og saksgang for å kunne gjennomføre en oppgradering av fasader med vinduer og balkonger. Styret ber om fullmakt til å få jobbe videre med saken. Det er behov for en rehabiliteringsplan med kostnadsramme. Beboermøter vil bli arrangert der hver og en vil få mulighet til å komme med egne synspunkt i saken før en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede saken videre for å legge frem handlingsplan og tiltak på beboermøte og ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak: *Styret gis fullmakt til å utrede saken videre for å legge frem handlingsplan og tiltak på beboermøte og ekstraordinær generalforsamling.*

Innkommet forslag nr. 2: Fra styret:

Det er betydelige utfordringer knyttet til tilgjengelig parkering på C-området. Styret ønsker derfor å undersøke mulighetene for å etablere flere parkeringsplasser. På denne bakgrunn ber styret om fullmakt til å arbeide frem et konkret løsningsforslag som legges frem for generalforsamling i 2027.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å utrede saken til neste års generalforsamling

Vedtak: *Styret gis fullmakt til å utrede saken til neste års generalforsamling*

Innkommet forslag nr. 3: Fra Anita Amundsen, TN 49:

Til sak i Generalforsamling 2026.

Jeg ønsker at det blir valg på hva som gjøres med sentralvarmen som ikke fungerer.
Vi er svært mange andelshavere som denne vinteren har opplevd å fryse i lengre perioder.
Mange andelshavere har dessuten gått til innkjøp av elektriske ovner og også gassovner.
Strømregningene hos meg og noen av mine naboer har lagt på ca 1400kr i mnd. Dette i tilleg til de ca 900 kr vi betaler for varme i husleien.
For å få varme i hjemmet.
Uten elektrisk ovn har temperaturen hos meg vært nede i 17 grader!
Sentralvarme-ovnene har ikke gitt noe som heldst varme! Ovnen i seg selv har vært litt varm men den har bare ikke gitt varme i rommet. Dette er fordi styret har strupt inn varmen fra sentralen.
Vil minne om at vi andelshavere betaler i husleien hver mnd nesten kr 900! Dette gjør vi 12 mnd i året.
Dette frister til å utelate utgifter for varmen i husleien. Vi er mange som er inne på den tanken. Men først vil vi gjøre dette på en ryddig måte og ber nå om andre alternativer til varme.

1. Styret regulerer varmen opp igjen til det vi andelshavere kan leve med de neste vintrene.
2. Sentralvarmen slåes helt av og erstattes med varmepumpe/aircondision-anlegg
3. Husleien nedreguleres slik at andelshaverne ikke har dobbel strømregning om vintrene.

Mvh
Anita B. Amundsen
Ture Nermans vei 49

Styrets innstilling:

Punkt 1 – Temperaturleveranse fra fyrsentralen

Temperaturen som leveres fra Fyrsentralen SOL er identisk for alle tre borettslag som er tilknyttet anlegget. Smiberget Borettslag har ikke foretatt noen nedjustering av temperaturleveransen.
Samtlige undersentraler i borettslaget er oppgradert. Radiatorer i stuer er dimensjonert for å varme opp det opprinnelige stuearealet. Flere boenheter har imidlertid gjennomført bygningsmessige endringer, herunder sammenslåing av stue og soverom. Dette medfører et større oppvarmingsareal enn radiatorene er prosjektert for, og kan derfor resultere i lavere opplevd romtemperatur.

Forslag til vedtak;

Styret anbefaler at forslag punkt 1 avvises.

Vedtak: *Forslag punkt 1 avvist.*

Punkt 2 – Avstenging av sentralvarmeanlegget

En fullstendig avstenging av sentralvarmeanlegget vil samtidig medføre stans i produksjon og distribusjon av varmtvann til hele borettslaget. En slik løsning anses hverken teknisk gjennomførbar eller forsvarlig i driftssammenheng.

Forslag til vedtak;

Styret anbefaler at forslag punkt 2 avvises.

Vedtak: *Forslag punkt 2 avvist.*

Punkt 3 – Økning i strømutgifter om vinteren

Styret har redusert forskuddet for varme i felleskostnadene med 36 % i perioden 2023–2026. Det er forventet at individuelle strømregninger øker i vintermånedene, særlig i perioder med ekstra lav utetemperatur og høye strømpriser, slik som i inneværende vinter.

Forslag til vedtak;

Styret anbefaler at forslag punkt 3 avvises

Vedtak: *Forslag punkt 3 avvist.*

Sak fra generalforsamlingen:

Styret må undersøke hvorfor det er så mange som har problem med varmen fra radiatorene.

Vedtak: *Enstemmig vedtatt.*

5. FASTSETTELSE AV HONORARER:

a) **Forslag fra valgkomitéen til styrehonorar for 2025/26:**
700 000 kr som fordeles mellom styrets medlemmer og varamedlemmer.

Vedtak: ***700 000 kr vedtatt enstemmig som honorar til styret***

b) **Forslag fra styret til honorar til valgkomitéen for perioden 2025/26:**
20 000 kr til fordeling blant medlemmene.

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

6. Valg:

Forslag fra valgkomitéen:

a) **Styret for perioden 2026/27:**		**Forslag**	*Vedtak:*
Styreleder:	Trond Helle	Gjenvalg for 2 år	Valgt enstemmig
Styremedlem:	Knut Stølås	Gjenvalg for 2 år	Valgt enstemmig
Styremedlem:	Gertie Hegdal	Ikke på valg	
Styremedlem:	Arve Carlsen	Ikke på valg	
Styremedlem:	Sverre Strømmen	Ikke på valg	

1. varamedlem:	Frode Andersen	Gjenvalg for 1 år	***Valgt enstemmig***
2. varamedlem:	Marianne Tiege	Nyvalg for 1 år	***Valgt enstemmig***

b) Delegater til BOBs generalforsamling 2026:

Forslag:	Det valgte styret med vararepresentanter	***Valgt enstemmig***

c) Representant til Fyrsentralen SOL 2026/27:

Forslag:	Arve Carlsen	Gjenvalg for 1 år	***Valgt enstemmig***

Forslag fra styret:

d) Valgkomité for perioden 2026/27:

		Vedtak:
Svein-Åge Moldestad, TN 11	(gjenvalg)	***Valgt enstemmig***
Hilde Rørnes, TS 49	(gjenvalg)	***Valgt enstemmig***
Jorunn Smørdal, TS 25	(gjenvalg)	***Valgt enstemmig***

Generalforsamlingen ble hevet kl. 20.02

Bergen 15.04.2026

Sverre Strømmen
- Møteleder

Knut Stølås
- Referent

Åse S. Jørgensen
Åse Jørgensen
- Protokollunderskriver

Hege Kristine Stub
- Protokollunderskriver

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/192/0/0
Utlistet 16. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258934200	Grunneiendom	0	Ja	14 024,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	99,6 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	0,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	76,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	4,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11430201	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 8, GARTNERMARKEN	3	200712976
11430200	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 8 OG 80, GARTNERMARKEN	3	200210280
11320000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT V	3	-
11140000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 22, BOLIGFELTENE II OG III	3	-
60720000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., FV 540 FYLLINGSDALSVEIEN, KOLLEKTIVFELT OG SYKKELVEG M.M. ALLESTADVEIEN - SKARPHAUGEN	3	200715515

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/1	139835840-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	04.12.2024	202410395
22/1	301382027	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	04.12.2024	202410395
22/655	301562107	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	19.12.2025	202514096

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 16. juni 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

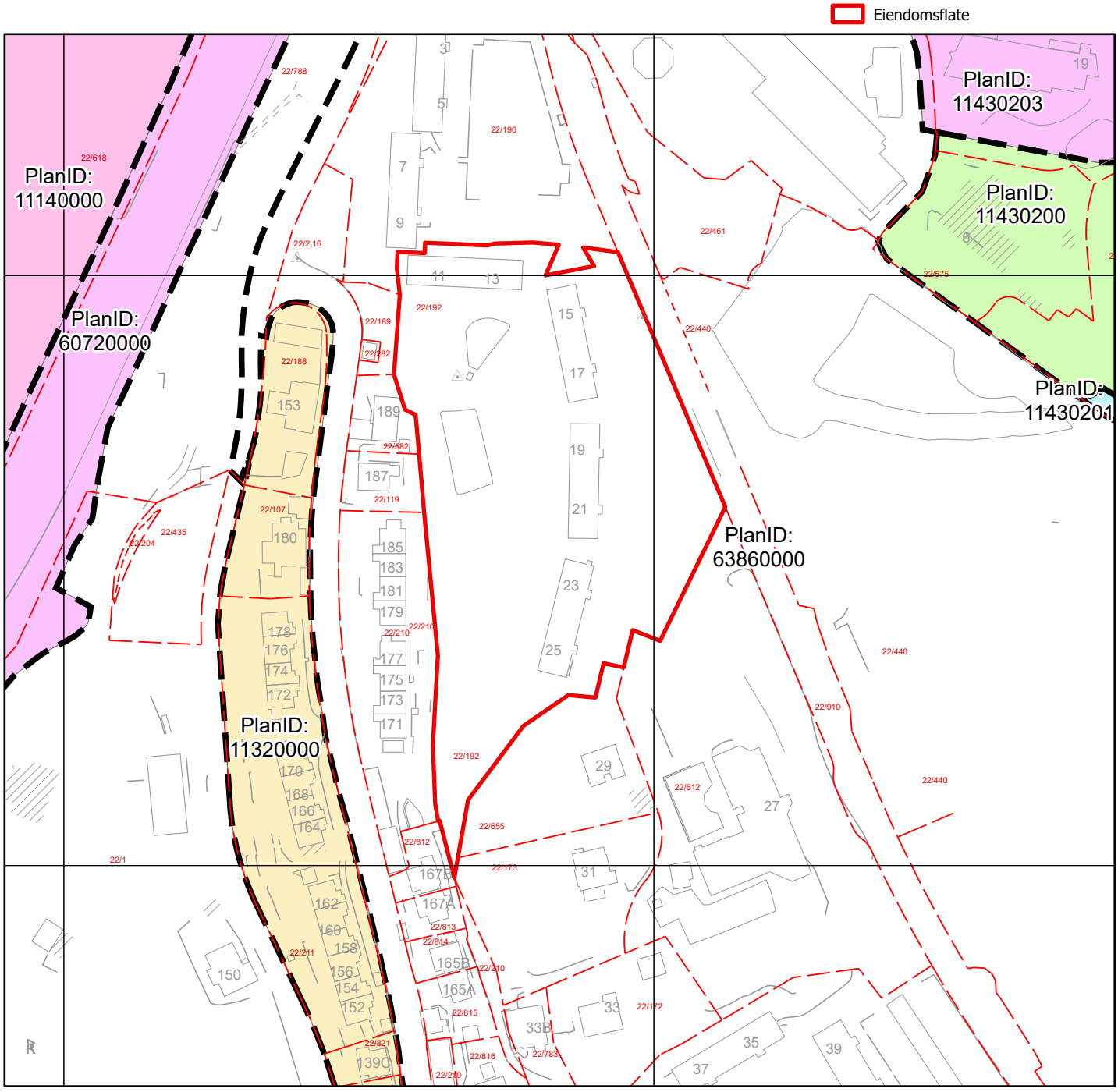
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/192
Dato: 16.06.2026 Adresse: Torgny Segerstedts vei 17 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 63860000



Reguleringsplan på grunnen

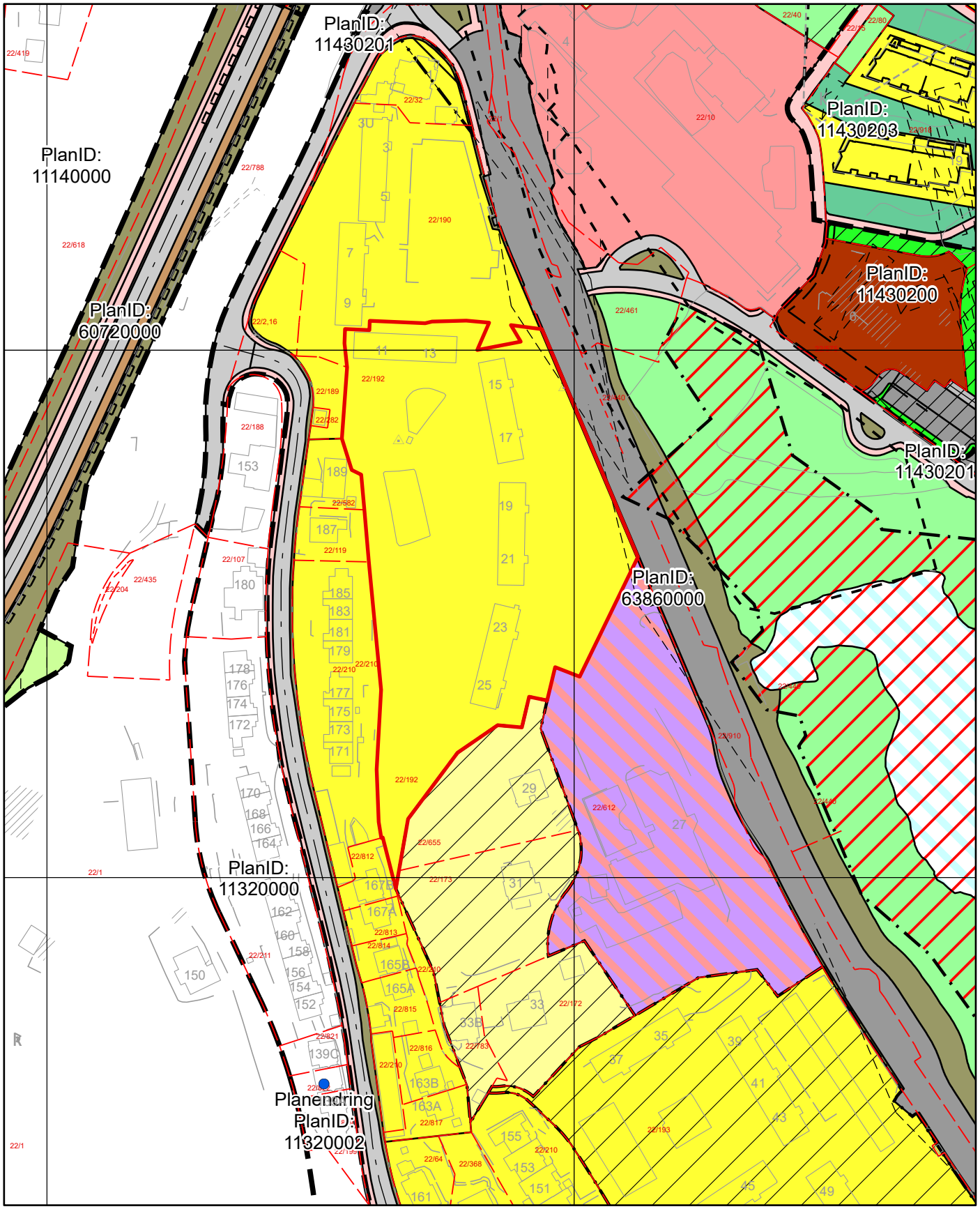
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/192
Dato: 16.06.2026 Adresse: Torgny Segerstedts vei 17 m.fl.

PlanID(er): 63860000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

91 - Anlegg- og riggomr.

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Allmennyttig barnehage

Kjørevei

Annen veggrunn

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1162 - Undervisning

1600 - Uteoppholdsareal

1803 - Bolig, tjenesteyting

1831 - Kontor, tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2060 - Kollektivnett

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3040 - Friområde

3050 - Park

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

5110 - Landbruksformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6800 - Kombinerte formål sjø og vassdrag m/u. tilh. strandsone

Kommuneplanens arealdel

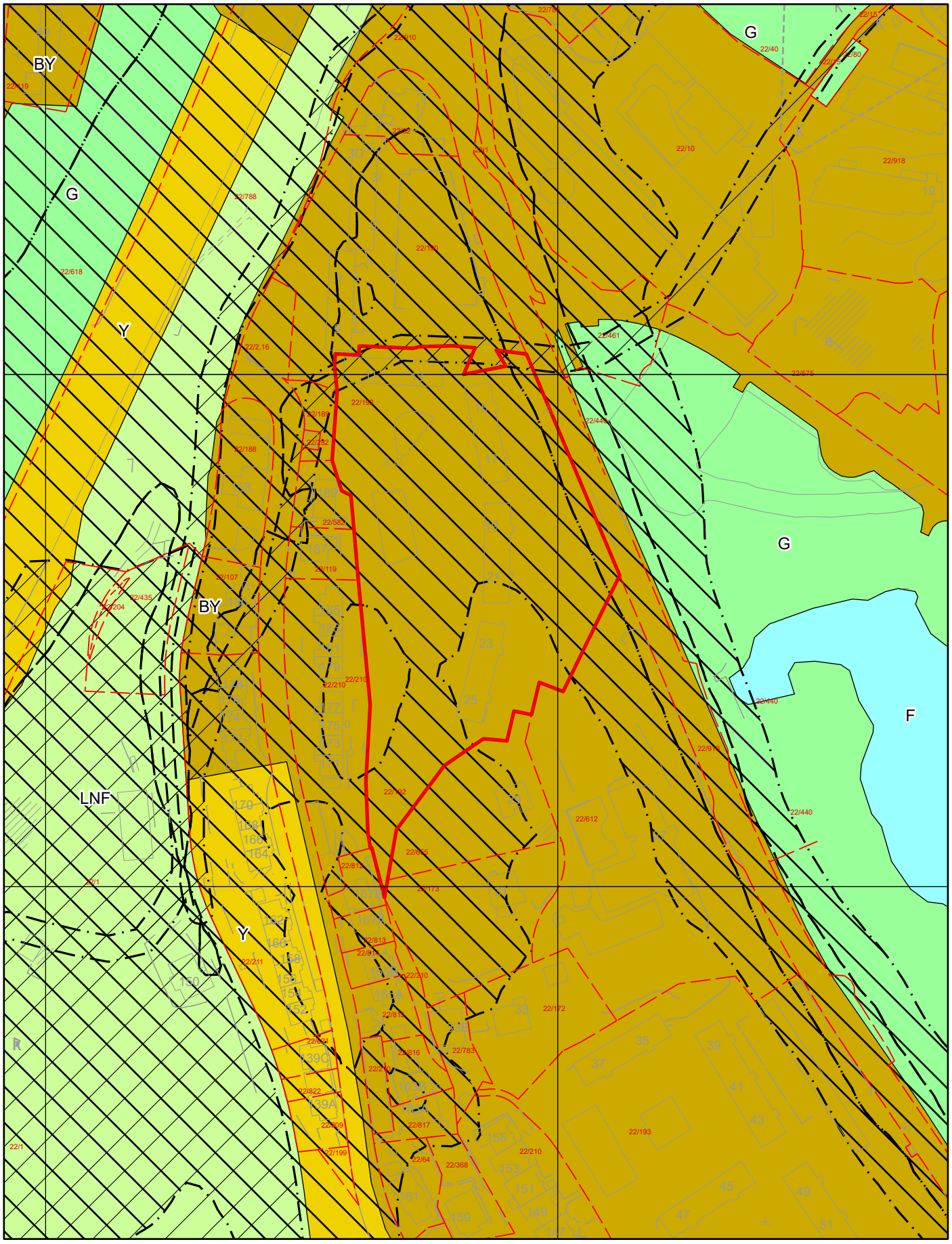
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 16.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/192
Adresse: Torgny Segerstedts vei 17 m.fl.

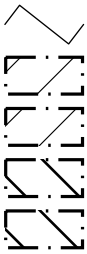
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn landskap

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

Friluftsområder

Nabolagsprofil

Torgny Segerstedts vei 17 - Nabolaget Sælen/Smiberget nord - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Sælen skole Linje 5, 48	1 min 0.1 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	9 min 0.8 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	10 min 0.8 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	11 min 6.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 7.4 km

Skoler

Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 142 elever, 14 klasser	2 min 0.2 km
Sælen Oppvekstttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	3 min 0.2 km
Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Løvås Oppvekstttun - skole (1-7 kl.) 236 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	24 min 2 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km

«Lite hipt, og det er ok!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

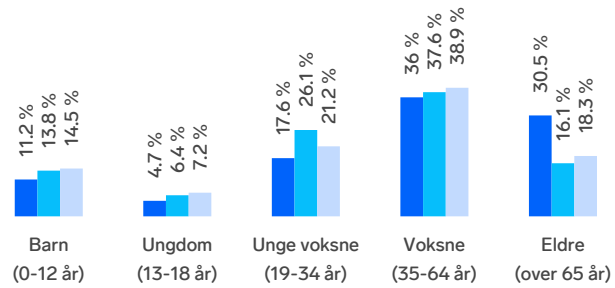
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sælen Oppvekstttun Avd barnehage (1-5 ... 77 barn	3 min 0.2 km
Myrholtet barnehage (1-5 år) 43 barn	12 min 1 km
Lekeklossen Vestre barnehage (0-6 år) 28 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Knudsenkvartalet Post i butikk	7 min 0.6 km
Bunnpris Smiberget Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 0.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

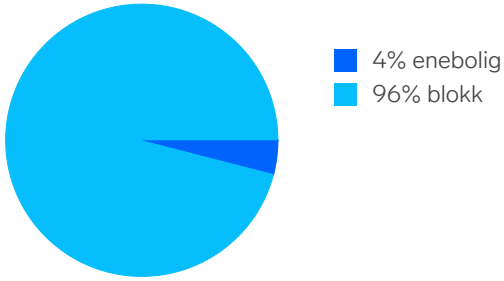
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Sport

Sælen skole Aktivitetshall	2 min 0.2 km	
Ortun skole Aktivitetshall	5 min 0.4 km	
Progresjon Trening	8 min	
SKY Fitness Fyllingsdalen	9 min	

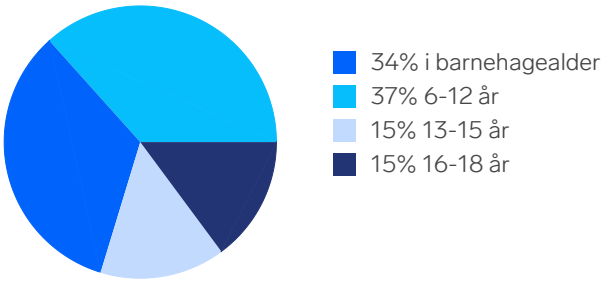
Boligmasse



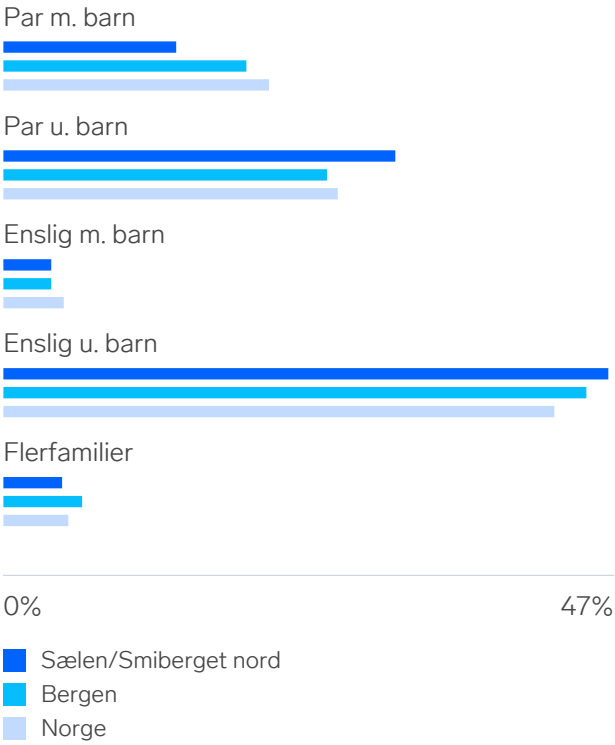
Varer/Tjenester

Oasen	14 min
Apotek 1 Knudsenkvartalet	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



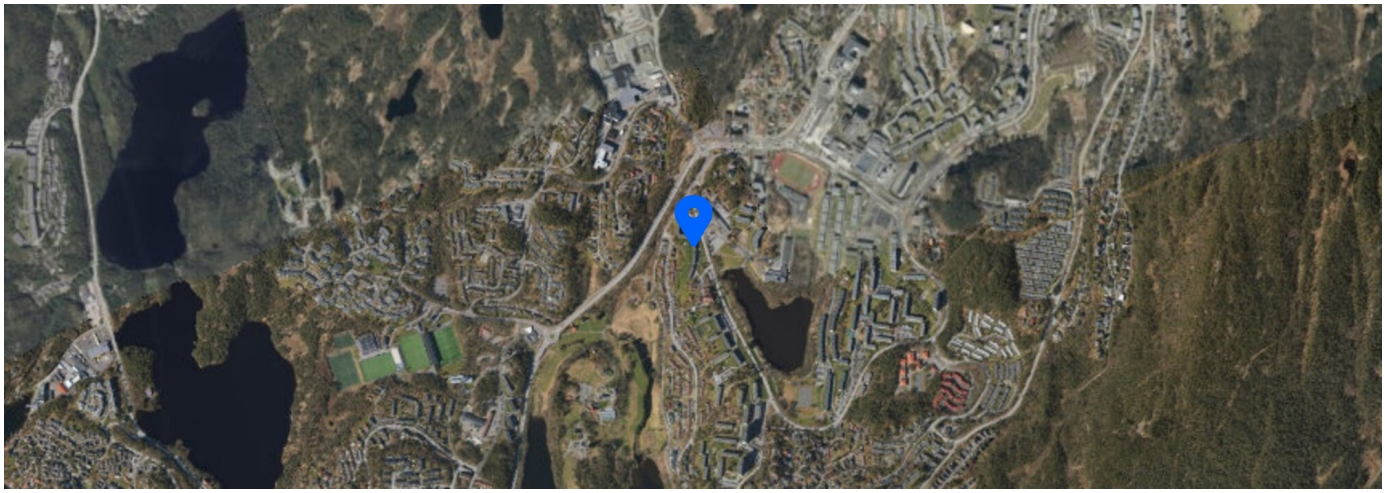
Familiesammensetning

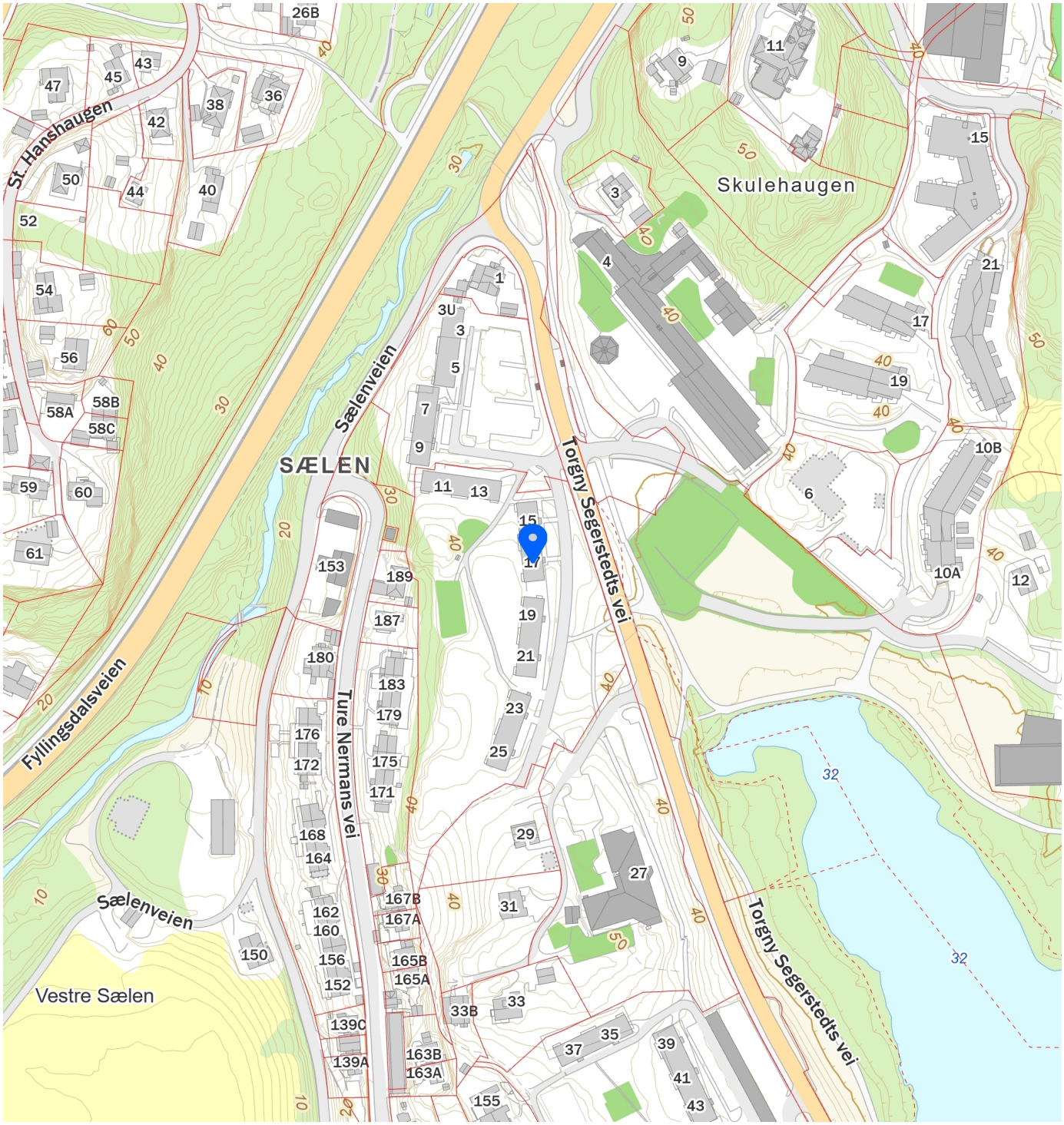


Sivilstand

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

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026