PRIVATMEGLEREN
SYD

SKYTTERVEIEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

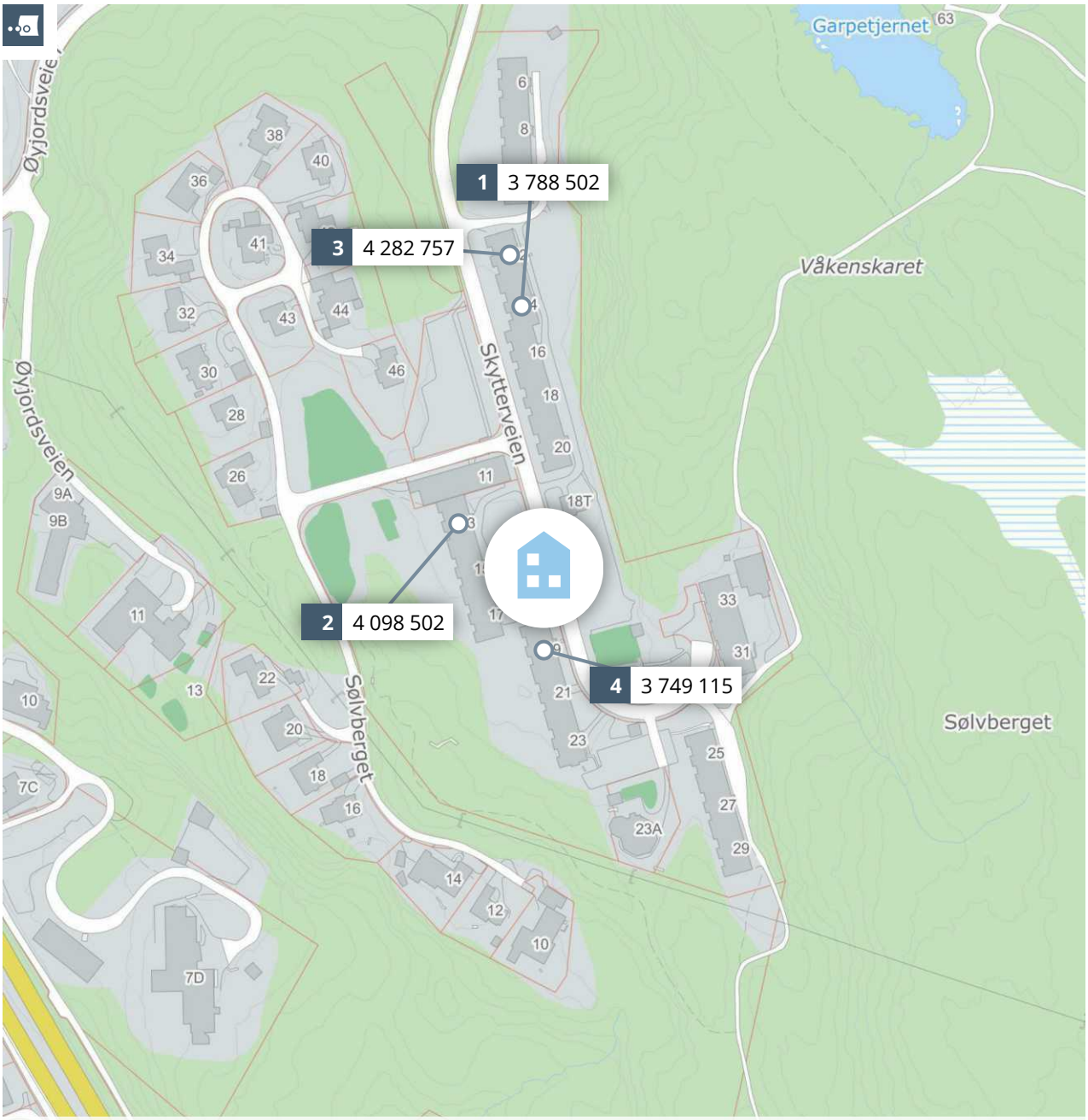
Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKYTTERVEIEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 12.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marcus Bergmann Atrar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skytterveien 6, 5038 BERGEN

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1968

GNR 168 BNR 1328 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS SØLVBERGET

Verdivurdert til

3 050 000

650 949	3 700 949	48 684
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	10 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	8 298
Formue	35 121
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skytterveien 14 79 m²	1968	4. etg	2 sov	05.12.2025	3 190 000	**3 150 000**	638 502	3 788 502	**47 956**
2	Skytterveien 13 79 m²	1968	2. etg	2 sov	17.10.2025	2 990 000	**3 460 000**	638 502	4 098 502	**51 880**
3	Skytterveien 12 79 m²	1968	3. etg	2 sov	21.01.2026	2 990 000	**3 650 000**	632 757	4 282 757	**54 212**
4	Skytterveien 19 79 m²	1968	1. etg	2 sov	16.09.2026	2 950 000	**3 125 000**	624 115	3 749 115	**47 457**

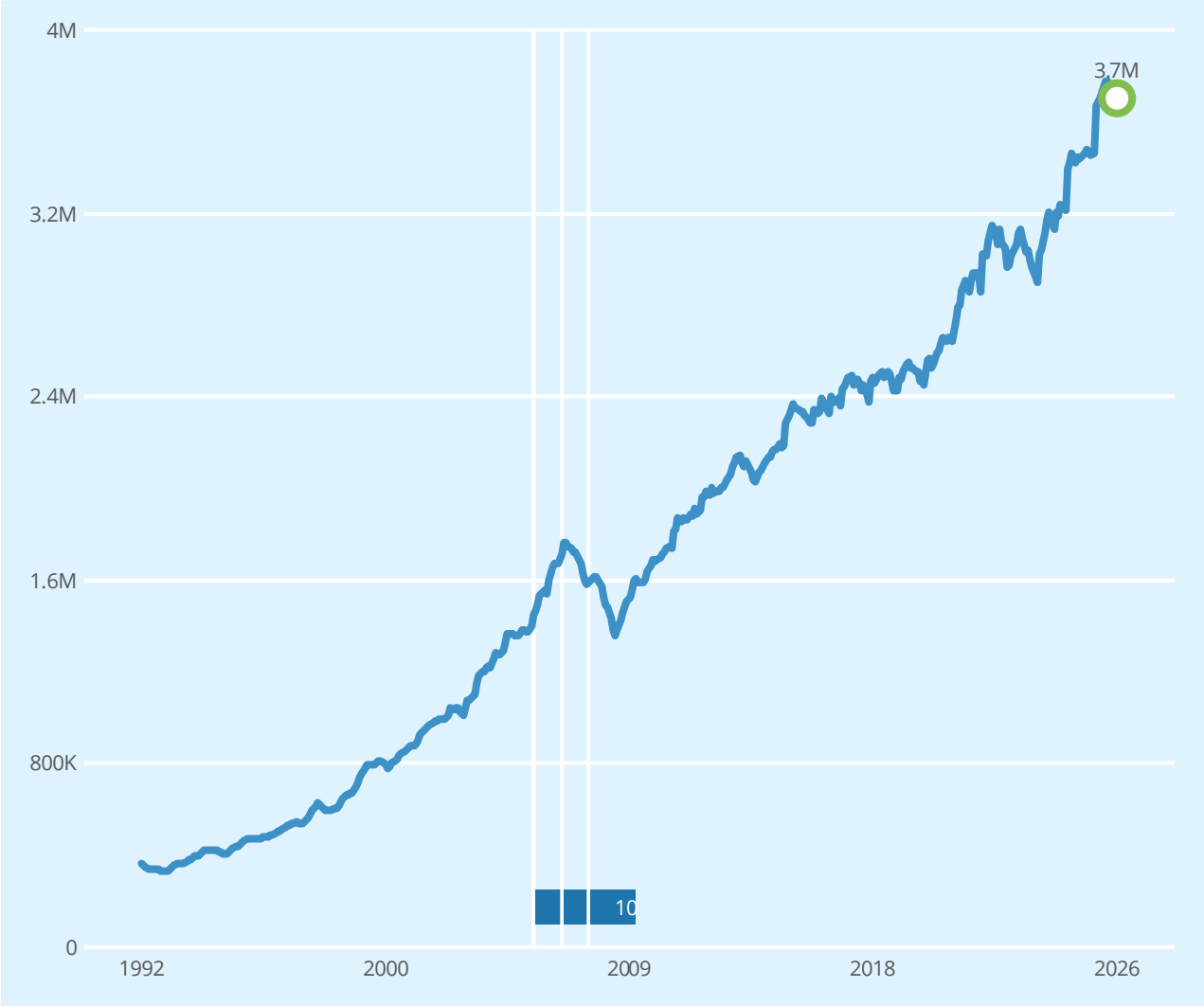
Normalverdi fra 3.000.000 - 3.100.000,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.12.1992	01.12.1992		-	230 000	0	230 000

Leiligheter til salgs i SØLVBERGET grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.6M
3.5M
3 342 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
4
dager

Leiligheter solgt i SØLVBERGET grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

4.6M
4.4M
4 207 000 Salgspris i snitt
3 990 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.6M
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 6.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

88 729 Bergenhus bydel i snitt siste 6 mnd

58 421 SØLVBERGET grunnkrets i snitt siste 6 mnd

48 684 Skytterveien 6 Totalpris 3 700 000

Tilstandsrapport

Leilighet H0301

Skytterveien 6, 5038 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 168, bnr. 1328

Andelsnummer 270

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 04.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1380 **Eiendomsverdi ref nr:** OQ1931

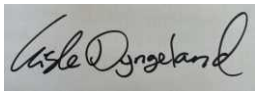
Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

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.



Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Norsk takst

MESTER

NITO

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.



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.



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.



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.



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.



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

Leiligheten går over ett plan og holder gjennomgående eldre standard med normalt bruksslitasje som følge av alder. Det må ikke påregnes noe modernisering av overflater.

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Leilighet H0301 - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass

Rekvirent informerer om borettslag står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30 fra ukjent alder.
Balkongskyvedør i aluminium med felt av 2-lags isolerglass fra ukjent alder.

Innglasset balkong:
Vestvendt innglasset balkong med utgang fra stue.
Dekke av betong med overflate av vegg-til-vegg teppe.
Himling av betong som er nedsenket med himlingsplater. Slette vegger med tapet innvendig.

INNVENDIG Gå til side

Overflater - Gulv:
Entre/ Gang:
-Gulv av laminat
Bod:
-Gulv av vegg-til-vegg teppe
Kjøkken:
-Gulv av vinylbelegg
Soverom:
-Gulv av laminat
Stue:
-Gulv av laminat
Soverom:
-Gulv av vinylbelegg

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på overflate gulv.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Overflater - vegger og himlinger
Entre/ Gang:
-Vegger av slette plater med tapet samt vegg av betong
-Himling av slette plater
Bod:
-Vegger av slette plater med tapet samt vegg av betong
-Himling av betong
Kjøkken:
-Vegger av slette plater med tapet samt vegg av betong
-Himling av malt betong
Soverom:
-Vegger av slette plater med tapet samt vegg av betong
-Himling av himlingsplater
Stue:
-Vegger av slette vegger med tapet samt vegg av betong
-Himling av himlingsplater
Soverom:
-Vegger av slette plater med tapet samt vegg av betong
-Himling av malt betong

Veggene har eldre tapet og himling er utført i malt betong.
Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik utover det som må forventes ut fra alder.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Radon:
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Innvendige dører
Dør type:
Malte glatte dører

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er ikke opplyst om kjente forekomster av skadedyr i boligen.
Ved visuell undersøkelse på befaringsdagen ble det ikke registrert synlige tegn til skadedyr.

VÅTROM Gå til side

Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Våtrom er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:

Beskrivelse av eiendommen

Kontrollerklæring fra de aktuelle fag.

Dokumentasjon for våtrom:
Det er fremlagt dokumentasjon for utførelsen av våtrommet.

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 45mm.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Fra byggeår med profilerte fronter fra 2016

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøleskap fra ca. 1996
- Komfyr m/Platetopp fra 2023
- Vannstoppsystem

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Avtrekk:
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap med kurs fortegnelser.

Innvendige avløpsrør:
Avløpsrørene er rehabilitert med relining, epoxy med strømpe.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat henger i bod/ teknisk rom.
Rekvirent opplyser om årlig service av filtre.

Varmesentral:
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Oppvarming via sentralvarme med raiator i stue, ellers elektrisk oppvarming forøvrig.

Varmekabler fremstod som fungerende på befaringsdagen, basert på observasjon, men det er ikke foretatt kontroll eller måling.
Videre funksjon og gjenværende levetid er ikke vurdert.

Varmtvannsbereder/tank:
Boligen er tilknyttet felles varmtvannsanlegg

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ble oppgitt installert i 2019, med nytt sikringsskap.
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.
Sikringsskap henger i gang.
-Kurser:
10 amper: 3stk.
15 amper: 2stk.
20 amper: 1stk.
32 amper: 1stk.

Det er ikke opplyst eller observert noe feil med det elektriske anlegget ut i fra den forenklet kontroll med de begrenset spørsmål og undersøkelse som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.

El-anlegget kan ha feil og
mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Branntekniske forhold:
Boligen tilfredsstiller branntekniske forhold

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet H0301

• Det foreligger ikke tegninger

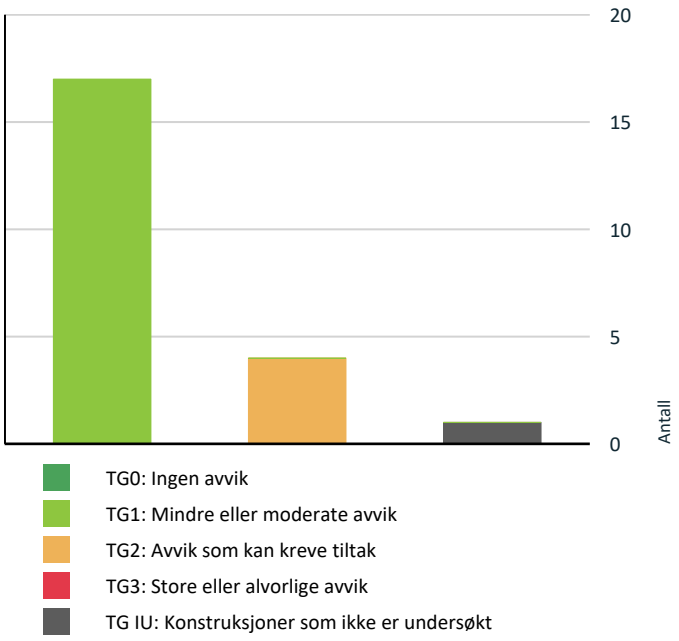
Det er ikke mottatt tegninger.
Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

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 H0301

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > Etasje 3 H0301 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 3 H0301 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0301



Byggeår
1968

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Leiligheten går over ett plan og holder gjennomgående standard i henhold til byggeår med noe oppgraderinger.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass

Rekvirent informerer om borettslag står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer

Konsekvens/tiltak
• Forventet levetid for et tre vindu med 2-lags glass er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30 fra ukjent alder.
Balkongskyvedør i aluminium med felt av 2-lags isolerglass fra ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på balkjngskyvedør.

Konsekvens/tiltak
• Forventet levetid for balkongskyvedør med 2-lags glass er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom balkongdør har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er viktig å presisere at balkongskyvedør er montert mellom stue og innglasset balkong og er mindre eksponert.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Innglasset balkong:
Vestvendt innglasset balkong med utgang fra stue.
Dekke av betong med overflate av vegg-til-vegg teppe.
Himling av betong som er nedsenket med himlingsplater. Slette vegger med tapet innvendig.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Overflater - Gulv:
Entre/ Gang:
-Gulv av laminat
Bod:
-Gulv av vegg-til-vegg teppe
Kjøkken:
-Gulv av vinylbelegg
Soverom:
-Gulv av laminat
Stue:
-Gulv av laminat
Soverom:
-Gulv av vinylbelegg

Vær oppmerksom på at det kan være noe mindre bruks merker på overflate gulv.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

Vurdering av avvik:
• Vinylbelegg har oppnådd høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Vinylbelegg fremstår i tilfredsstillende stand sett i forhold til alder, med normal bruksslitasje. På grunn av høy alder må utskifting påregnes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater - vegger og himlinger
Entre/ Gang:
-Vegger av slette plater med tapet samt vegg av betong
-Himling av slette plater
Bod:
-Vegger av slette plater med tapet samt vegg av betong
-Himling av betong
Kjøkken:
-Vegger av slette plater med tapet samt vegg av betong
-Himling av malt betong
Soverom:
-Vegger av slette plater med tapet samt vegg av betong
-Himling av himlingsplater
Stue:
-Vegger av slette vegger med tapet samt vegg av betong
-Himling av himlingsplater
Soverom:
-Vegger av slette plater med tapet samt vegg av betong
-Himling av malt betong

Veggene har eldre tapet og himling er utført i malt betong. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik utover det som må forventes ut fra alder.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Radon

Beskrivelse

Radon:
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet. Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører
Dør type:
Malte glatte dører

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Det er ikke opplyst om kjente forekomster av skadedyr i boligen. Ved visuell undersøkelse på befaringsdagen ble det ikke registrert synlige tegn til skadedyr.

VÅTROM

ETASJE 3 H0301 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Våtrom er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Kontrollerklæring fra de aktuelle fag.

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 3 H0301 > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom:
Det er fremlagt dokumentasjon for utførelsen av våtrommet.

ETASJE 3 H0301 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Rekvirent informerer om borettslag står ansvarlig for utvendige bygningsmasser som vindu.



ETASJE 3 H0301 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 45mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 3 H0301 > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent



ETASJE 3 H0301 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 3 H0301 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
-Balansert ventilasjon med avtrekk på bad/ vaskerom

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE 3 H0301 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

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

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er vegger av betong

Måleresultat:
Ingen måleresultat er oppnådd

KJØKKEN

ETASJE 3 H0301 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Fra byggeår med profilerte fronter fra 2016

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøleskap fra ca. 1996
- Komfyr m/Platetopp fra 2023
- Vannstoppsystem

Hvitevarer er ikke kontrollert eller funksjonstestet i forbindelse med befaringen, og det er derfor ikke vurdert tilstand eller funksjonalitet på disse.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

ETASJE 3 H0301 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk:
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør:
Avløpsrørene er rehabilitert med relining, epoxy med strømpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat henger i bod (innvendig).
Rekvirent opplyser om årlig service av filtre.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

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

Beskrivelse

Varmesentral:
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Oppvarming via sentralvarme med raiator i stue, ellers elektrisk oppvarming forøvrig.

Varmekabler fremstod som fungerende på befaringsdagen, basert på observasjon, men det er ikke foretatt kontroll eller måling. Videre funksjon og gjenværende levetid er ikke vurdert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder/tank:
Boligen er tilknyttet felles varmtvannsanlegg

⚠ 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

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ble oppgitt installert i 2019, med nytt sikringsskap.
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.
Sikringsskap henger i gang.
-Kurser:
10 amper: 3stk.
15 amper: 2stk.
20 amper: 1stk.
32 amper: 1stk.

Det er ikke opplyst eller observert noe feil med det elektriske anlegget ut i fra den forenklet kontroll med de begrenset spørsmål og undersøkelse som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.

El-anlegget kan ha feil og
mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold:
Boligen tilfredsstiller branntekniske forhold

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

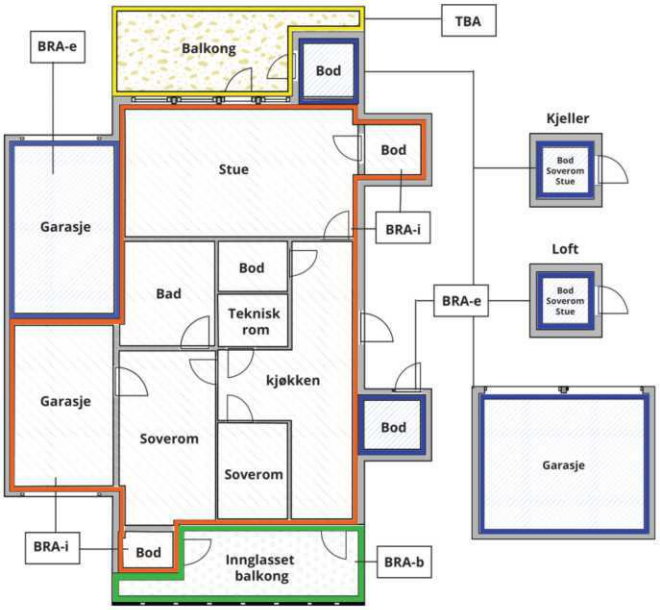
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Leilighet H0301

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 3 H0301	76	10	12	98	
SUM	**76**	**10**	**12**		
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3 H0301	Entré/ gang, bod, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue, soverom 2	Bod i kjeller (nr:307), bod i kjeller (nr:307)	Innglasset balkong

Kommentar

Areal:

Entre/ Gang: 4m²
Bod: 1m²
Kjøkken: 12m²
Bad/ Vaskerom: 5m²
Soverom: 14m²
Stue: 24m²
Soverom: 10m²

Innglasset balkong: 12m²
Bod i kjeller (nr:307): 9m²
Bod i kjeller (nr:307): 2m²

Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.
Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er ikke fremlagt målsatte tegninger av boligen. Oppgitte arealer er derfor basert på oppmåling utført på befaringsdagen. Boligen var bebodd og møblert. Oppmålingen er utført etter beste skjønn og så langt forholdene på stedet har gjort det praktisk mulig. Det tas forbehold om mindre måleavvik som følge av måleforholdene og manglende målsatte tegninger. Oppgitte arealer kan derfor avvike noe fra faktisk areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger.
Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Brannteknisk forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.10.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Kjetil Nilsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	1328		0	37780 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Skytterveien 6

Hjemmelshaver
Bergen Kommune, Sølvberget Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/SØLVBERGET BORETTSLAG	954519678	H0301		Nilsen Marit Irene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
270

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har vestvendt beliggenhet i 3 etasje ved Øyjorden.
Nabolaget er i rolige omgivelser med kort avstand til sentrumskjernen og alle fasiliteter det byr på.
Dagligvarebutikkene med gangavstand til Spar Øyjorden, Rema 1000 Helleveien og Spar Eikeviken.

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet:
Hellen skole (1-7 klasse)
Rothaugen skole (8-10 klasse)
Tertnes videregående skole
Åsane Videregående skole
Øyjorden Barnehage (0-6 år)

For studenten er det kort vei til alle studieinstitusjoner, som blant annet NHH og NLA Høgskolen, samt UiB, Handelshøyskolen BI og Høyskolen på Vestlandet.

Turmuligheter ved byfjellene og innendørs trening ved treningssenteret Nr. 1 Fitness Ytre Sandviken og SATS Måseskjæret et kort stykke unna boligen.
Stemmemyren Idrettsanlegg og Lehmkuhlhallen klatre- treningssenter.

Adkomstvei

Kjør fra Bergen mot Åsane og ta av til høyre mot NHH. Ved første mulighet tar man til venstre inn Øyjordsveien ved Spar butikken. Følg denne til du ser skilting mot Skytterveien til høyre. Nr. 6 ligger på venstre hånd.

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med parkering på egen oppstillingsplass. Parkering med el-bil lader må søkes styret i borettslag om. Parkering langs vei for gjester.
Uteområdet er opparbeidet med murer, beplantning, lekeplass og plen.
Adkomst via trapp til leiligheten.
Leiligheten har egen vestvendt innglasset balkong.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Matrikkelutskrift			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under

Forutsetninger

befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på utvendige forhold og fellesareal hvor borettslag står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.
Det anbefales å lese og sette seg inn i vedtektene og husordensregler til borettslag.

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260238
Addresse	Skytterveien 6		
Postnr.	5038	Sted	BERGEN
Selgers navn	Marit Irene Nilsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1992

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

34 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Lo forsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye bad i borettslaget i 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon på arbeidet fikk styret i borettslaget.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye bad

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Full renovering av bad.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye kontakter og varmekabler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret har all dokumentasjon

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med renovering av bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har all dokumentasjon .

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Arna og åsane rørlegger ved renovering av bad.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Balansert ventilasjonsanlegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har dokumentasjon.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.09.2026

Signert av *Marit Irene Nilsen*

Initialer selger:
M I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Skytterveien 6, 5038 BERGEN**	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359110**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139337093**
Gårdsnummer **168**	Bruksnummer **1328**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **205,13**

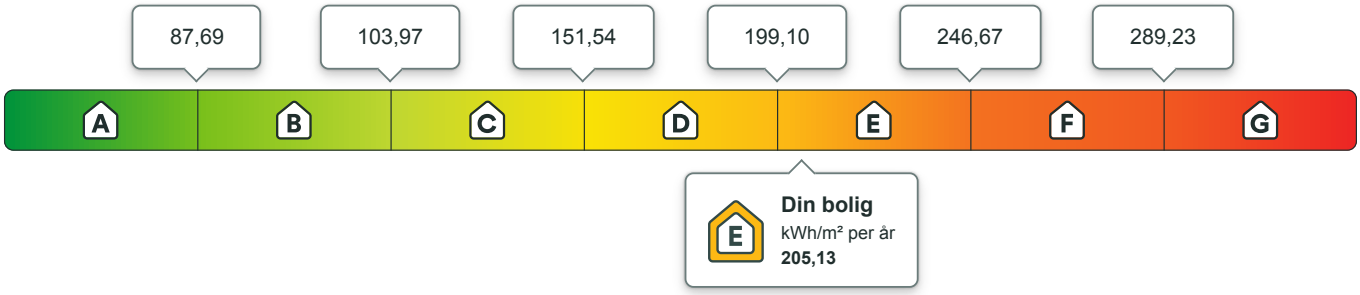
Skytterveien 6, 5038 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 445,71	**198,02**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skytterveien 6, 5038 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Skytterveien 6, 5038 BERGEN

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 4: 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 5: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 6: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 7: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: 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 utendørs

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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 26: Etterisolering av yttervegg

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

VEDTEKTER

For

SØLVBERGET BORETTSLAG.

TILKNYTTET

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 25.04.2012, endret 26.08.2020

Vedtekter

for Sølvberget borettslag, org nr 954 519 678.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sølvberget borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 adresse skytterveien 33 5038.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

(3) Bergen og Omegn Boligbyggelag er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Altanene kommer inn under indre vedlikehold
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran.
Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. (*hvis vi stoppekrane er det fei å ta med denne setningen)*
****Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, og elektriske **ledninger fra ringeknappen ved døren og inn i** boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 styret ved forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen/nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamligen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder styremedlemmer og varamedlemmer
- Valgkomité: **valg av leder og minst et medlem til valgkomitè**
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

SØLVBERGET BORETTSLAG



OPPDATERT OKTOBER 2022

Når du kjøper en bolig i et borettslag, blir du det som heter **andelseier.** Det betyr at du **eier en andel av borettslaget som gir deg enerett til din egen bolig**, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne.

Sølvberget Borettslag forvaltes av BOB.
Gå gjerne inn på www.bob.no for å lese mer.

På borettslaget generalforsamling velges et styre som har ansvar for drift og forvaltning. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften.

Oversikt over ansvarsområder i styret finnes på oppslagstavlen i hver oppgang, og på vår nettside: www.solvbergetborettslag.no

FORMÅLET MED HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode bolig - og naboforhold.
Alle har ansvar for å bidra til å bevare et godt bomiljø.

Imidlertid trenger vi et minimum av regler for at fellesskapet skal fungere. Reglene gjelder for alle som bor i borettslaget.

Brudd på husordensreglene ansees som mislighold. jfr. vedtektene 6-1

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

INNHOLDSFORTEGNELSE:

- 1. VIS HENSYN TIL NABOENE DINE
- 2. INDRE VEDLIKEHOLD
- 3. DØRTELEFON OG LÅSER
- 4. BRANNFOREBYGGING
- 5. RADIATORER
- 6. TETTE AVLØP
- 7. BAD OG VENTILASJON
- 8. TV OG INTERNETT
- 9. KJØKKEN
- 10. FJERNING AV VEGGER
- 11. ENTRÈDØR
- 12. ALTAN
- 13. BODER
- 14. FELLESOMRÅDER
- 15. MILJØKLUBBEN & GRENDAHUSET
- 16. SKADEDYR
- 17. RENHOLD
- 18. BRUKSOVERLATELSE (FREMLEIE)
- 19. VASKERIENE
- 20. DYREHOLD
- 21. DUGNADSARBEID
- 22. BETALT DUGNADSARBEID
- 23. TREFELLING
- 24. GRILLING
- 25. PARKERING
- 26. SAKER TIL STYRET
- 27. KONFLIKTER
- 28. TILLITSVALGTES OPPGAVER
- 29. DRIFTSTJENESTEN
- 30. KONTORTJENESTEN
- 31. NØDTELEFON

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

1. VIS HENSYN TIL NABOENE DINE

Snakk hyggelig til - og om naboen din.

Respekter andres behov for ro om natten og gi nabovarsel dersom du planlegger en fest. Husk at gatedøren låses automatisk om natten. Ytterdøren skal alltid være lukket. Gi beskjed til naboene dersom du planlegger oppussing/rehabilitering av leiligheten over lenger tid.

Arbeid som innebærer banking, boring eller annet sjenerende støy, tillates ikke på søndager eller helligdager.
Dette gjelder også før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager
og før kl 10.00 og etter kl 18.00 på lørdager.

Det skal være nattero, både inne og ute, etter kl. 23.00.

2. INDRE VEDLIKEHOLD

Andelseier er selv ansvarlig for indre vedlikehold av leiligheten. Andelseier er forpliktet til å bruke autorisert rørlegger, elektriker og murer for å være dekket av forsikring. Jfr. borettslagets vedtekter.

3. DØRTELEFON OG LÅSER

Demontering/remontering av dørtelefon og låser er ikke tillatt. Ved overtredelse må eventuelle skader dekkes av andelseier. Kontakt kontoret for å få skiftet navn på ringeklokken.

Husk å alltid låse dørene inn til kjeller – og fellesområdene.

4. BRANNFOREBYGGING

Alle leiligheter har fått utlevert et godkjent brannslukningsapparat og en stk. røykvarsler. Det er beboerens ansvar å sørge for at dette utstyret blir montert og fungerer tilfredsstillende. Følg instruksene som står på apparatet for vedlikehold. Det skal skiftes batterier i røykvarsler en gang årlig.

5. RADIATORER

Kun driftstjenesten eller personell som er rekvirert av driftstjenesten skal utføre arbeid på radiatorer. Beboer kan kun foreta regulering av temperatur. Anlegget er datastyrt, og reguleres kontinuerlig etter utetemperatur. Radiatorer skal ikke fjernes.

6. TETTE AVLØP

Andelseier er selv ansvarlig for oppstuking av innvendig kloakkledning fra og med egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellesledning. Det anbefales at dette blir utført av autorisert rørlegger. Det kan brukes godkjente avløpsåpnere så som Mudin ol. for å løse opp tette avløp.

7. BAD OG VENTILASJON

Alle bad er, etter renovering i 2019-2021, utført med membran, godkjent sluk og varmekabler. All tilførsel av vann er etablert i rør i rørskap på badet. Her er også stengekraner til vannet i leiligheten. Opplegg til vaskemaskin er installert.

Utskifting av sluk, rør kraner og klosett er andelseiers ansvar jfr. Borettslagets vedtekter.

Oppstår det en vannskade kan andelseier bli holdt økonomisk ansvarlig for oppstått skade både på sin egen leilighet og skader som påføres naboen, samt bygningen.

Ventilasjonssystemet følger med leiligheten og skal ikke fjernes. Filter skiftes en gang i året og blir utlevert av drift. Det er inngått serviceavtale på ventilasjonsanlegget.

8. TV OG INTERNETT

TV- og internettboks eies av borettslaget og følger med leiligheten. Disse skal ny eier overta ved salg. Kjøper og selger har selv ansvaret for dette byttet.

9. KJØKKEN

For montering/installering av oppvaskmaskin eller vaskemaskin; må arbeidet utføres av autorisert rørlegger. Oppvaskmaskinen skal kobles på kaldtvannet. Bekreftelse fra autorisert rørlegger skal kunne fremlegges styret på forespørsel.
Det er montert vannstopp på alle kjøkken

10. FJERNING AV VEGGER

Det er ikke tillatt å fjerne bærevegger. Ved fjerning eller flytting av øvrige vegger der det er el. installasjon, må autorisert montør benyttes.

11. ENTRÉDØR

Entredøren er en branndør som skal hindre spredning av brann og røykutvikling.
Det må ikke bankes eller borres i entrédøren, da døren da vil miste sin funksjon som branndør.

12. ALTAN

Det må ikke bores i metallet på altanen da dette kan svekke konstruksjonen. Dreneringssystemet må ikke tildekkes. Altanen defineres som uteareal. Materialer som blir brukt på altan må være tilpasset dette.

13. BODER

Dersom man vil ha elektriske installasjoner (f.eks. fryseboks) i kjellerbod, må man få autorisert elektriker til å legge opp en kurs som går på andelseiers egen måler, slik at beboer bekoster dette selv.

14. FELLESOMRÅDER

Det er generelt ikke tillatt å oppbevare private eiendeler eller søppel i trappeoppgangen eller på andre fellesområder - ute eller inne. Hver oppgang, i ledelse av tillitsvalgt, kan i fellesskap bli enige om å bruk av sine tilhørende tilfluktsrom. Tilfluktsrom skal ved behov kunne tilbakeføres til tenkt bruk innen 72

timer. Setter du fra deg noe uten godkjenning, og uten merking; navn og dato, vil dette bli fjernet.

Fra skriv til beboere datert 23.06.2023:

"Beplantning:

Vesentlig beplanting, dvs. trær, busker, bed og diverse planter, som ønskes plantet, må fra brevets dato godkjennes av styret. Det samme gjelder vedlikehold, utvikling av nye elementer og løse gjenstander, som for eksempel å sette opp grill. Styret ønsker veldig gjerne å få bidrag og disse kan sendes til oss på e-post: soelbo@online.no"

15. MILJØKLUBBEN OG GRENDAHUSET

Miljøklubben skal være et sosialt samlingspunkt, og er kun tilgjengelig for Sølvbergets beboere. Det oppfordres til gratis arrangementer hvor dørene er åpne for alle beboere. For reservasjon og pris av lokalet til privat selskap kan du kontakte kontoret. Se egne regler for Miljøklubben.

Grendahuset er et selskapslokale for opptil 80 personer og kan også leies ut eksternt. Kontakt kontoret for mer informasjon.

16. SKADEDYR

Oppdages det skadedyr som skjeggkre, melbiller eller lignende, ta kontakt med driftsleder. Pappembalasje, sammen med fukt, både i leiligheter og boder, er en av de største grunnene til at sølv- og skjeggkre oppstår. Vi oppfordrer beboere til å kvitte seg med papp raskest mulig.

17. RENHOLD

Trappevask: Blir utført av ekstern bedrift en gang per uke. – husk å selv ta vekk dørmatten for vask under. Vegger, dører, vinduer vaskes også ved behov.

Matter og lignende må ikke ristes fra altan eller vindu.

18. BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Bruksoverlating (framleie) må godkjennes av styret. Leietager (framleier) må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger. Bruksoverlating reguleres av bestemmelsene i Lov om Borettslag. Andelseier plikter å sette seg inn i disse reglene. Eventuell parkeringsplass følger ikke med til leietaker. For mer info: www.bob.no – bruksoverlatelse/fremleie.

19. VASKERIENE

Vaskerier og maskiner skal brukes i overensstemmelse med gitte instrukser (se oppslag i vaskeri).

Sølvberget borettslag

HUSORDENSREGLER

Av hensyn til de som bor over vaskeriene bes alle om å respektere vasketidene.

Åpningstider i vaskeriene er:
Mandag til fredag kl. 08.00 - 20.00
Lørdag kl. 10.00 - 18.00
Søndag og helligdager skal ikke vaskeriet brukes.

Husk å vaske gulvet og rydde etter deg. Rengjør sluker. Husk også å fjerne lo i tørketrommel.

Hvis vasketiden ikke er påbegynt innen en time etter oppsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden. Vær spesielt oppmerksom på at BH-spiler, spiker etc. ødelegger maskinene. Tørkestativ utendørs skal ikke benyttes på søndager- og helligdager.

Meld inn til driftsleder dersom maskiner eller annet ikke fungerer som det skal.

20. DYREHOLD

Borettslaget tillater dyrehold, men dyrene skal ikke være til sjenanse for naboene. Andelseiere som ønsker å holde hund eller katt eller andre husdyr må søke styret om tillatelse, og fremlegge vaksinasjonskort.
Ved innflytting skal eventuelle dyr godkjennes før tillatelse gis. Utfylt skjema om dyrehold + kopi av gyldig vaksinasjonskort (for hund/katt) sendes til soelbo@online.no

Hund skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets eiendom. Det er båndtvang i Sølvberget borettslag året rundt. Dette må gjøres av en person som har kontroll over dyret. Husk alltid hundepose. Hundeeiere er erstatningspliktige for enhver skade som hunden måtte påføre personer eller borettslagets eiendom. Vi oppfordrer alle hundeeiere, spesielt om vår/sommer, til å ikke lufte hundene på fellesområdene som folk bruker til sosialt samvær. Ta hensyn til planter og bed.

Dyreeiere er forpliktet til å sette seg inn i bestemmelser for Bergen kommune. (Politivedtektene samt viltlov).
Katter skal vaksineres mot smittsomme sykdommer. For å holde kattebestanden nede ber vi om at de som holder katt steriliserer eller kastrerer kattene.
Innsigelser hvor legeerklæringer fremlegges fra oppgangens beboer(e) må respekteres av søker av dyrehold.

Legg ikke ut mat som tiltrekker seg rotter, ville katter, eller andre dyr.

21. DUGNADSARBEID:

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

22. BETALT DUGNAD

Betalt dugnad må godkjennes av dugnadsansvarlig og/eller driftsleder før man setter i gang. Ta kontakt med tillitsvalgt i din oppgang - som tar videre kontakt med dugnadsansvarlig i styret for godkjenning før arbeidet igangsettes.

23. TREFELLING

Beboere som ønsker å få utført trefelling må melde behov til styret.
Ingen beboere kan på egenhånd felle trær.
Styret er ansvarlig for at retningslinjer og forutsetninger som følger av festekontrakten mellom borettslaget og Bergen Kommune blir fulgt.
Klipping av kratt fritas for søknad.

24. GRILLING

Grilling på altaner tillates kun ved bruk av gass – eller elektrisk grill. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i kjelleren. Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen. Sørg for at grillen står stødig, i god avstand fra brennbart materiale og at det luftes godt under bruk.

25. PARKERING

Andelseier kan få tildelt parkeringsplass etter søknad til borettslagets styre. Du søker til kontorets mail: soelbo@online.no Det tildeles kun en plass per boenhet. Eventuell kø om P-plass følger dato skriftlig søknad ble sendt inn.
Borettslaget tillater ikke parkering på lagets eiendom utenfor oppmerkete og tildelte P-plasser. Det henstilles til at besøkende parkerer langs offentlig vei.
Ved utleie av leilighet kan ikke den som leier overta andelseiers parkeringsplass.
Andelseier må søke parkeringsplass på nytt ved tilbakeflytting – dette grunnet at det finnes betydelig færre parkeringsplasser enn boenheter, og andelseiere som bor her vil derfor alltid prioriteres.
De samme reglene gjelder for MC/moped. Plass i MC-skur må også søkes om.

EL-BIL:
Andelseier får tildelt elbilplass etter søknad til borettslagets styre, på samme måte som over. Også her følger køsystemet dato fra når man søkte skriftlig om plass.
Leie av elbilplass faktureres hvert kvartal av borettslaget. Strømforbruk faktureres via app. Kontakt kontoret eller parkeringsansvarlig for oppdaterte priser på leie og strøm.
Fellesladere kan benyttes av alle beboere i Sølvberget Borettslag. Ved fulladet bil ber vi deg flytte bilen slik at andre kommer til.

Vi henviser til gjeldende parkeringsregler i eget skriv. Får du tildelt parkeringsplass plikter man å sette seg inn i disse reglene.
Ved fremleie/salg av andel eller salg/skifting av bil, skal parkeringsansvarlig underrettes, eller ved å sende e-mail til soelbo@online.no

26. SAKER TIL STYRET

Alle saker som ønskes behandlet av styret, skal inngis skriftlig i form av brev eller mail. Anonyme henvendelser behandles ikke. Husk tydelig avsender. Styret/drift har egen postkasse i oppgang nr. 33. Se ellers styremedlemmers tlf. nr. på

www.solvbergetborettslag.no eller på oppslag i oppgangene. E-posten til styret er soelbo@online.no.

27. KONFLIKTER

Konflikter mellom naboer løses fortrinnsvis av dem konflikten gjelder. Lar ikke konflikten seg løses kan tillitsvalgt i oppgangen kontaktes. Den tillitsvalgte kan da kontakte Hovedtillitsvalgt som igjen kan ta saken til styret ved behov.

28. TILLITSVALGTES OPPGAVER

- Det skal være en tillitsvalgt for hver inngang i lavblokkene.
- Det skal være minimum to tillitsvalgte i høyblokken pr. inngang.
- Hovedtillitsvalgt kaller inn til tillitsvalgtmøte ca. 3 ganger i året.

Funksjon:

- Å være bindeledd mellom styret og beboerne.
- Tillitsvalgte tar kontakt med Hovedtillitsvalgt dersom behov for assistanse ved enkeltsaker.
- Funksjonsperioden er i utgangspunktet ett år, men om ønskelig kan tillitsvalgt sitte lenger.
- Det er den tillitsvalgte som innkaller til valgmøte i sin oppgang.
- Gi melding til hovedtillitsvalgt om valgets resultat.
- Tillitsvalgtes mappe skal overleveres til avløseren.
- Alle borettshavere kan pålegges oppgaven.
- Medlemmer av styret er i utgangspunktet fritatt, om ønskelig.

Spesielle oppgaver når nye leietakere/borettshavere (inkl. fremleie) flytter inn:

- Ønske velkommen.
- Orientere om bruk av vaskeri, plassering av boder og fellesrom.
- Oppfordre til å sette seg inn i Husordensreglementet.

29. DRIFTSTJENESTEN

Driftsleder er tilgjengelig: Hverdager (ikke lørdag) kl. 08.00-16.00.
Telefon driftsleder: **450 80 341** mellom kl. 08.00 og 16.00.
E-postadresse driftsleder: vaktmester@solvbergetborettslag.no

30. KONTORTJENESTEN

Kontoret er åpent fra mandag - torsdag kl 10-14.
Telefon kontor/styrerom: **55 24 14 70**
Epost-adresse: soelbo@online.no

31. NØDTELEFON

Nødtelefonen skal **KUN** benyttes ved akutte tilfeller som krever øyeblikkelig handling utenom driftsleders arbeidstid. Nødnummer henger på oppslagstavlen i din oppgang og står på nettsiden vår: www.solvbergetborettslag.no

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

SØLVBERGET BORETTSLAG

Dato: **Onsdag 18. mars 2026**

Tid: **18:30**

Sted: **Grendahuset**

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

SAKSLISTE:

SAK 1. Konstituering

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

SAK 2. Info om styrets arbeid

(Vedlagt)

SAK 3. Årsregnskap 2025, og revisors beretning

(Vedlagt)

SAK 4. Godtgjørelse til styremedlemmer

- Styrehonorar
- Honorarer til valgkomiteen

SAK 5. Valg

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

SAK 6. Innkomne saker

Alle beboere fikk brev på «min side» i Bob og i postkassen den 14. januar 2026. Der sto det at forslag til saker fra andelseierne som skal behandles på generalforsamlingen 2026, må være styret i hende senest den 16. februar 2025.

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

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt

- Kun andelseier har stemmerett.
- Hver andelseier har én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.
- Andelseier kan møte ved fullmektig. Fullmakt må være skriftlig.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.
- Ektefelle/samboer kan møte, men må ha skriftlig fullmakt fra andelseier for å kunne stemme.
- Fremleier har møte- og talerett, men ikke stemmerett.
- Forhåndsstemmer godtas ikke.
- Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmeseddel ved inngangen. Legitimasjon kan bli avkrevd.

Vær ute i god tid. Døren stenges kl. 18.25.

Fullmaktsskjema ligger bakerst i de tilsendte papirene.

Vel møtt!

Bergen, 02.03.2026

For styret i Sølvberget Borettslag

Styreleder,

Kjartan Gundersen

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

SAK 2. STYRETS ARBEID FOR DRIFTSÅRET 2025

1. Borettslagets virksomhet

1.1 Formål

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

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

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

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Kjartan Gundersen
Styremedlem:	Svein Helge Hauge
Styremedlem:	Turid G. Leseth
Styremedlem:	Serina Haukefær Grøttå
Styremedlem:	Elisabeth Haavik
1. Varamedlem:	Marius Solheim
2. Varamedlem:	Thomas Steen

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Anvisningsrett:

Styreleder samt to styremedlemmer har anvisningsrett for selskapet.

Valgkomité:

- Elisabeth Gudmestad
- Siw-Anita Lien
- Torstein Bolstad

2.2 Møtevirksomhet

Fra styret ble konstituert i april 2025 og frem til og med mars 2026 har Styret avholdt 9 styremøter og 1 budsjettmøte. Styreleder har godkjent 24 søknader om nye andelshavere i borettslaget.

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

Styret avholdt en rekke møter med blant annet:

- **BOB**
- **Borettslagets tillitsvalgte**
- **Beboere**
- **Entreprenører:** Utbygger(FM), arkitekt, konstruksjonsteknikk
- **Bank:** Nordea, Handelsbanken, Fana Sparebank, Sparebanken Norge
- **Forsikringsselskap:** IF, Profinans
- **Strømleverandører:** Fortum, Fjordkraft
- **Energirådgivere:** Balkongentreprenøren med samarbeidspartnere, Oppgrad
- **Bergen Kommune:** BIR, Bergen Brannvesen
- **Bredbåndsleverandør:** OBOS nett.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

- **Serviceleverandører:** Renhold, elektro, rørlegger, Elaway, Diverse heisleverandører og Heisconsult
- **Andre:** Voi, Ryde, diverse selgere

2.3 Tillitsvalgte

Tillitsvalgte i Skytterveien:

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

Ansvarlig for kontakten med de tillitsvalgte fra styret har vært Turid Leseth.
De tillitsvalgte skal være bindeleddet mellom beboerne og styret.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

- **Heiser** – modernisering av heiser i Høyblokk, vår/høst 2026.
- **Fasadevask** – det vil bli utført fasadevask i 2026.
- **Uteplasser** – resterende uteplasser blir ferdigstilt 2026 samt at det blir kjøpt inn flere nye benker og bord.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

- **El-sparkesykler** – lading og oppbevaring av el-sparkesykler har vært oppe til diskusjon tidligere i forbindelse med brannsikkerheten i borettslaget. Styret ser på mulige løsninger, og vil foreta en kartlegging av behov før eventuelle innkjøp eller etablering av løsning vurderes, da dette kan medføre betydelige kostnader. Kartleggingen vil gjøres i samarbeid med de tillitsvalgte i oppgangene.
- **Parkering** – styret vil i 2026 ha økt fokus på bruk av borettslagets parkeringsplasser. Det fremstår som at enkelte plasser over tid ikke benyttes, samtidig som det er venteliste og etterspørsel etter parkeringsplass. Styret anmoder beboere som ikke har behov for, eller ikke benytter sin parkeringsplass i det daglige, om å gi beskjed til kontoret. Plassen kan da tilbys videre til neste på ventelisten. Målet er å sikre en best mulig og rettferdig utnyttelse av borettslagets felles ressurser.
- **Fremleie** – Styret vil i 2026 prioritere oppfølging av bruksoverlating (utleie) for å sikre at dette skjer i samsvar med borettslagsloven og borettslagets vedtekter. All utleie skal være godkjent på forhånd. Dette er viktig for å sikre korrekt informasjonsflyt, oversikt over hvem som bor i borettslaget, ivaretakelse av sikkerhet ved nødsituasjoner og etterlevelse av gjeldende regler. Styret vil derfor følge opp forhold der det foreligger mistanke om utleie uten godkjent søknad.

2.4.1 Fremtidig vedlikehold

Fasader, vinduer og dører vil etter hvert måtte vurderes som neste steg i vedlikeholdet av bygningsmassene i Sølvberget, ettersom disse komponentene gradvis nærmer seg forventet levealder.

Styret har så vidt begynt å se på dette arbeidet. Det vil imidlertid være et område som også fremtidige styrer må ha særlig oppmerksomhet på i årene som kommer.

Det vil også være nødvendig å vurdere ulike finansieringsmodeller for slike tiltak. Blant annet har muligheten for påbygg vært løftet frem som et alternativ. Styret anbefaler derfor at fremtidige styrer fortsetter å utforske ulike løsninger for finansiering av større vedlikeholdsprosjekter.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

2.4.2 Kommunikasjon fra styret

Hjemmeside – En informasjonskanal

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

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

Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no

«Min side» i BOB portalen

Styret benytter BOB-portalen som hovedkanal for informasjon til andelseierne. På «Min side» finner du meldinger fra styret, dokumenter, varsler og annen viktig informasjon knyttet til borettslaget.

Den enkelte andelseier har selv ansvar for å holde seg oppdatert på informasjon som publiseres i portalen. Det er derfor viktig at korrekt e-postadresse og telefonnummer er registrert, og at ønskede varslingspreferanser (e-post, SMS og/eller pushvarsel) er aktivert.

Styret vil særlig anbefale at preferanse for SMS er aktivert. Dette gjør det mulig å sende ut raske og samtidige varsler ved behov. Dersom SMS-preferanse ikke er aktivert, må slik informasjon legges i postkasse, noe som kan medføre at enkelte ikke mottar beskjed samtidig som øvrige beboere.

Andelseiere som ikke ønsker digital kommunikasjon, må selv reservere seg i BOB. Disse vil da motta informasjon i papirformat.

Styret anbefaler generelt bruk av digital kommunikasjon for å sikre effektiv og lik informasjonsflyt.

BOB-portalen finnes på www.bob.no

Jule- og sommerskriv

Styret startet julen 2025 med å sende ut et eget juleskriv til beboerne. Formålet med skrivet var å gi en samlet og oversiktlig orientering om styrets arbeid gjennom året, status i pågående saker og planer for tiden fremover.

Styret ønsker å videreføre denne ordningen og tar sikte på å sende ut tilsvarende informasjon minst to ganger årlig – normalt i forbindelse med sommer og jul. Disse skrivene vil inneholde oppdateringer om drift og vedlikehold, økonomi, større prosjekter, parkeringsordning, beredskap, sosiale tiltak og annen relevant informasjon om borettslaget.

Målet er å sikre forutsigbar, samlet og tydelig kommunikasjon til alle beboere.

Informasjons- og dialogmøter i forkant av dugnader

Styret vil fra og med 2026 innføre faste informasjons- og dialogmøter i forkant av de årlige dugnadene (vår og høst). På disse møtene vil styret informere om planlagte og kommende vedlikeholdsprosjekter, prioriteringer og eventuelle utviklingstiltak i borettslaget.

Møtene skal samtidig være en arena for innspill og dialog. Beboerne vil ha anledning til å komme med forslag, synspunkter og ønsker – særlig knyttet til uteområder, fellesarealer og vedlikehold. Styret ønsker gjennom dette å legge til rette for åpenhet, forutsigbarhet og god involvering i saker som angår fellesskapet.

Facebook-side for Sølvberget Borettslag

Styret vil minne om at det finnes en lukket og uformell Facebook-gruppe for beboere i Sølvberget borettslag. Gruppen er ment som en sosial og praktisk møteplass der beboere kan bli bedre kjent, utveksle informasjon og ta opp små og store hverdagslige tema.

Vi vil samtidig presisere at Facebook-gruppen ikke er en offisiell informasjonskanal for borettslaget. Formell informasjon fra styret publiseres via etablerte kanaler, herunder BOB-portalen og borettslagets nettsider.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Vi oppfordrer alle som bruker gruppen til å bidra til et godt og respektfullt miljø, slik at den kan være en positiv møteplass for hele borettslaget.

2.4.3 Kommunikasjon til styret

Styret vil presisere at henvendelser og tilbakemeldinger til styret ikke skal gis muntlig via driftsleder eller kontoransvarlig.

Dette gjelder særlig innspill eller spørsmål knyttet til styrets arbeid, prioriteringer, vedlikehold, økonomi eller andre forhold som gjelder borettslagets drift og forvaltning. Slike henvendelser skal i hovedsak sendes via BOB-portalen («Min side»). Dersom digital innsending ikke er mulig, kan skriftlig henvendelse leveres i styrets postkasse.

Henvendelser som gjelder administrative forhold, kan fortsatt rettes til kontoret eller drift. Dette gjelder for eksempel søknad om bruksoverlating (utleie), parkeringsønske, husdyrhold, bestilling av nøkler, melding om feil og mangler i fellesareal eller andre praktiske spørsmål knyttet til den daglige driften.

Styret ber om forståelse for at tydelige kommunikasjonslinjer er nødvendig for å sikre en ryddig og profesjonell forvaltning av borettslaget. Ansatte ved kontoret og driftsleder skal ikke fungere som et klageorgan for saker som gjelder styrets arbeid eller beslutninger. Slike henvendelser skal rettes direkte til styret.

Styret vil samtidig understreke at ansatte skal møtes med respekt i sitt arbeid. Ved å sende slike henvendelser direkte til styret bidrar man til å unngå at ansatte settes i en uheldig og til tider belastende situasjon, samtidig som det sikrer at saken behandles av riktig instans.

2.5 Saker som har vært behandlet

Heis

Det er bestilt modernisering av dagens heiser i høyblokken. I samråd med Heisconsult falt valget på modernisering av heisene utført av OTIS. Det blir ny heisstol samt ny automatikk og motor. Etter moderniseringen vil heis få beltedrift slik at det vil bli mye

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

mindre støy fra heisen enn det er i dag, og vi håper dette vil hjelpe de beboerne som i dag er plaget av dette.

Oppstart av arbeidene er planlagt vår 2026 og det vil bli tatt en heis før sommeren og en heis etter sommerferien. Vi vil innkalle til beboermøte for høyblokken i god tid før oppstart.

EL-bil ladere

Det har vært en del problemer med elbilladerne siste året. Noe av det skyldes dårlig mobildekning i borettslaget og dårlige komponenter i ladere. Det har vært byttet flere ladere, og nå er vi inne i en prøveperiode hvor laderne bruker mobilnett fra Telia fremfor Telenor.

Styret minner om at dersom man ikke får gjennomslag når man kontakter Elaway med problemer, så må en beskrivelse av problemer sendes videre til styret, slik at det kan bli håndtert direkte med Elaways styrekontakt.

HMS

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

Styret har i perioden fulgt opp krav stilt til borettslagets system for HMS på en tilfredsstillende måte. Dette arbeidet er en kontinuerlig prosess og kan dermed ikke regnes som et konkret arbeid utført bare i 2025.

Det ble i 2025 ikke rapportert uønskede hendelser med personskade i borettslaget. Det har vært utført fullstendige HMS runder i forbindelse med at det er utført nødvendige tiltak/handlinger. Styret kjenner pr. i dag ikke til at det skal være utestående saker som kan være til fare for beboere i Sølvberget borettslag.

Etter gasslekkasje i 2024 har det vørt en lang prosess med gjennomgang av gassanlegg og besvarelse av avvikslister som Sølvberget bel pålagt å utbedre etter tilsyn fra Bergen Brannvesen. Avvikene etter tilsynet ble lukket høsten 2025 etter siste møte med Bergen Brannvesen.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Det er i 2025 foretatt en årlig sikkerhetssjekk av lekeplassene i borettslaget. Komponenter som ikke ble godkjent er skiftet ut.

Utskiftning av defekte branndører i kjeller er utført i 2025/26.

Utbedring av elektrofeil og mangler, rettet ett Internkontroll elektrorapport.

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

Styret har fått gjennomført brannteknisk tilstandsvurdering av borettslaget, styret vil se hva som blir nødvendige tiltak her i løpet av 2026.

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

Øvrig vedlikehold

Grøntområder

Det er utført løpende nødvendig vedlikehold på borettslagets bygningsmasse og uteareal. Se punkt 3.4.1. Det er lagt opp til mest mulig bruk av robotgressklipper slik at driftsleder for mest mulig tid til andre oppgaver.

Nye uteplasser støpt og tilrettelagt samt innkjøp av nye bord og benker. Dette vil også pågå i 2026.

Elektrisk anlegg

Det er gjennom de siste årene gjort arbeider på det elektriske anlegget. I 2025 er det utbedret ca. 100 avvik fra internkontroll på elektro. Noe lys blir skiftet i Grendahus, styrekontor, vaktmesterkontor og andre smårom der det fortsatt er eldre belysning som man ikke lenger får kjøpt lyspærer/rør til.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

VVS

Det blir i disse dager montert nytt vannrensesystem til varmeanlegget. Vannrensesystemet Air-Sep blir montert i varmesentralen i høyblokken. Grunnen til dette er at eksisterende trykktank fra tidlig 1990 var røket. En Air-Sep vil vedlikeholde varmeanlegget på en mye bedre måte enn tidligere.

De siste blokkene B-C-D vil få innregulering av varmeanlegget i løpet av 2026, dette vil sannsynligvis bli gjort på høsten.

Defekte pumper og diverse lekkasjer er blitt fortløpende utbedret.

Det foreligger ikke en serviceavtale på ventilasjon pr. dags dato, det er heller ikke ett krav til dette. Fremtidig styre må se hvordan de vil løse det med felles eller individuell service etter hvert.

Filtre blir som vanlig utlevert av Driftsleder én gang pr år.

2.6 Borettslagets Nødtelefon

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

3. Borettslagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og Forsikring

Borettslagets består av i alt 279 andeler.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

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

Borettslagets eiendom gnr. 00168 bnr. 1328 er fullverdiforsikret ved bygningskasko i If Skadeforsikring med forsikringsnummer: SP4096337,1,5(29) Forsikringspremien for 2026 er kr. Ca. 730.000, -

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

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

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

3.3 Boligomsetning, brukeroverlating (fremleie) og juridiske andelseiere

Antall 2-roms:

Det har blitt solgt i alt 11 stk.2- roms boliger i Sølvberget Borettslag i perioden 01.01.2025 til 31.12.2025.

Oppnådd gjennomsnittlig overdragelsespris (salgsprisen) for ovennevnte boliger er kr 3 085 454,55. Priser fra kr 2 800 000,00 til kr 3 350 000,00.

Antall 3-roms:

Det har blitt solgt i alt 11 stk.3- roms boliger i Sølvberget Borettslag i perioden 01.01.2025 til 31.12.2025.

Oppnådd gjennomsnittlig overdragelsespris (salgsprisen) for ovennevnte boliger er kr 3 338 634,55. Priser fra kr 2 990 000,00 til kr 3 550 000,00.

Antall 5-roms:

Det har blitt solgt i alt 2 stk.5- roms boliger i Sølvberget Borettslag i perioden 01.01.2025 til 31.12.2025.

Oppnådd gjennomsnittlig overdragelsespris (salgsprisen) for ovennevnte boliger er kr. 3 935 000,00. Priser fra kr 3 490 000,00 til kr 4 380 000,00.

Det er registrert 13 leietakere i borettslaget.

2 av borettslagets boliger er eid av juridiske andelseiere.

Alle nye andelseiere blir ønsket velkommen og blir tilsendt en e-post med all nødvendig informasjon om Sølvberget Borettslag.

Det er viktig at alle andelseiere søker om fremleie eller bruksoverlating når dette er aktuelt, jf. borettslagsloven § 5-3. 03.12.2025 fikk alle andelseiere en påminning om dette både på «min side» i BOB og levert i hver enkeltes postkasse.

3.4 Økonomi

Se vedlagt årsregnskap for fremstilling av borettslagets økonomi.

Hovedlånet til borettslaget ble etter møte med diverse banker refinansiert Q4 2025, dette for å kunne igangsette modernisering av heisene i høyblokken. Hovedlånet er i dag på 45 år, og grunnet lavere rente etter forhandlingene har vi mindre rentekost i 2026 enn i 2025 med dagens rentenivå.

3.4.1 Vedlikehold

Modernisering av nye heiser er bestilt. Se pkt. 2.4

Montert vannrenseanlegg på varmeanlegget. Se pkt. 2.4

Utbedret eldre elektroavvik. Se pkt. 2.4

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025

«Regnskapet for deres lag er pr 31. desember 2025 gjort opp med et positivt resultat på kr 870.888, mot et budsjettert positivt resultat på kr 1.910.230». Årets resultat er bak budsjett, og dette skyldes i hovedsak ekstraordinære kostnader. Eksempelvis kjøpt inn brannvernutstyr, høyere eiendomsskatt enn budsjettert, utbedring låser, utbedringer el-anlegg, utbedringer uteplasser og beskjæring av trær, utbedring lekeplasser, samt litt lavt budsjettert på utskiftning av filter. Borettslaget har ingen utfordringer med likviditet eller fortsatt drift.

3.4.3 Årets endring i de disponible midlene

Endring i disponible midler har i perioden vært positiv med kr 4 463 885. Borettslaget har pr 31. desember 2025 disponible midler på kr 6 867 249.Egenkapitalen til laget er negativ med kr 97 767 930.

Borettslaget har totalt Kr. 159 767 527,- i lån pr. 31.12.25.
Lånene er fordelt slik:

- Husbanken: kr 11 823 205
- Svenska Handelsbanken AB NUF: kr 147 944 322

Lånet i Husbanken er nedbetalt i 2033. Lånet i Handelsbanken er beregnet innfridd i 2071.

4. Miljøklubben, sosiale aktiviteter, dugnadsarbeid og Grendahuset

4.1 Miljøklubben

Lokalet er kun prioritert for Sølvbergets beboere. Målet er at Miljøklubben skal fungere som Sølvbergets sosiale samlingspunkt. Styret oppmuntrer beboere til å engasjere seg og lage i stand arrangementer som er åpne for alle. Miljøklubben er et felles dugnadsprosjekt vi alle deler ansvar for.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Det er blitt laget regler for bruk av miljøklubben som man blant annet finner på hjemmesiden til Sølvberget under fanen «Miljøklubben»: www.solvbergetborettslag.no

4.2 Sosiale aktiviteter for beboere gjennom året

Det sosiale livet i borettslaget bygger i stor grad på frivillig engasjement fra beboerne. I løpet av 2025 har det blitt arrangert flere aktiviteter, annonsert via oppslag i oppgangene og på borettslagets hjemmeside. Styret oppfordrer beboere til å følge med på aktivitetskalenderen for oversikt over kommende arrangementer.

- **Gratis julelunsj** for beboerne i desember, hvor om lag 35 beboere var til stede. Det var en fin stund med masse god julestemning, musikk, snitter, kaffe og kaker. Fra 2026 vil dette arrangeres på en lørdag, slik at flest mulig beboere vil ha mulighet til å delta.
- **Tenning av julegran** i desember; med snop til barna og åpen Miljøklubb i regi av Torsdagsklubben.
- **Halloween** i november for alle barna i Sølvberget, med snop og utskjæring av gresskar.
- **Torsdagsklubben** arrangeres for de minste av deres foreldre i Miljøklubben ca. hver torsdag.
- **Miljøkafé** arrangeres to ganger i måneden ved styremedlem Turid og frivillige i Miljøklubben. Kafeen er åpen for alle beboere som er hjemme på dagtid.
- **Quiz** blir startet opp i mars 2026 av styremedlemmene Serina og Elisabeth, sammen med kontoransatt Miriam. Arrangementet avholdes på kveldstid, og målet er å etablere dette som en fast og tilbakevendende aktivitet i borettslaget.

Har noen forslag til nye sosiale tiltak, tas disse gjerne imot. Beboere som ønsker å arrangere aktiviteter, oppfordres til å ta initiativ og bidra i planlegging og gjennomføring, gjerne i samarbeid med andre. Styret kan bistå med tilrettelegging innenfor rimelige rammer, men har ikke kapasitet til å være arrangør for alle aktiviteter.

Et aktivt og levende bomiljø skapes i fellesskap.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

4.3 Dugnad

I 2025 ble det arrangert to fellesdugnader, i april og i oktober måned.

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

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

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

All dugnad må klareres med dugnadsansvarlig i styret før igangsetting.

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

4.4 Grendahuset

I 2025 har Grendahuset vært utleid 27 ganger, både til eksterne og til beboere i Sølvberget. Beboere som vil leie Grendahuset får halv pris. På hjemmesiden til borettslaget er det en bookingskalender hvor man lett kan se om lokalet er ledig. Dette har fungert meget bra.

Det planlegges utbedring av gulv, belysning og tak i Grendahuset som en videreføring etter allerede utførte arbeider. Dette planlegges gjennomført våren 2026.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige økonomiske forhold etter regnskapsårets utløp.

6. Forutsetning om fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

7.1 Likestilling - ansatte og styret

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

Styret har bestått av 3 kvinner og 4 menn.

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

8. Forurensing av det ytre miljø

Styret kjenner ikke til at borettslaget forurenser det ytre miljø.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

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

Konteinere for plastsortering er plassert ved to av bosskonteinerbasene.

8.1 Matavfall

Borettslaget har startet opp med sortering av matavfall i tråd med nasjonale krav. Det er plassert en iglo for matavfall ved parkeringsplass D (ved elbil-parkeringen). Beholderen tømmes og rengjøres ukentlig. BIR har levert oppbevaringsbøtter og startpakker til alle enheter, og poser kan hentes gratis i butikk (Rema 1000).

Økt sortering av matavfall reduserer mengden restavfall. Dette kan gi bedre kapasitet i restavfallscontainerne og på sikt bidra til lavere renovasjonskostnader for borettslaget. Styret vil følge med på bruken av ordningen, og dersom det viser seg behov for ytterligere kapasitet, vil styret vurdere plassering av en ekstra matavfall-iglo.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Styret i Sølvberget borettslag:

Styreleder:

Kjartan Gundersen

Styremedlem:

Svein Helge Hauge

Styremedlem:

Turid G. Leseth

Styremedlem:

Serina Haukefær Grøttå

Styremedlem:

Elisabeth Haavik

Vara:

Marius Solheim

Vara:

Thomas Steen

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

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 Sølvbereget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sølvbereget Borettslag 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 38ZZY-Y0H4G-XG2VS-JAO4U-IFHRB-HDA19

© 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.

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 Dokumentnøkkel: 38ZZY-Y0H4G-XG2VS-JAO4U-IFHRB-HDA19

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
2026-03-06 09:45:48 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 38ZZY-Y0H4G-XG2VS-JAO4U-IFHRB-HDA19

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.

Sølvberget Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Sølvberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	24 550 860	24 754 540	24 550 500	24 634 500
Andre inntekter	3	502 981	478 435	400 000	400 000
Sum inntekter		**25 053 841**	**25 232 975**	**24 950 500**	**25 034 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 063 358	1 065 064	1 105 800	1 105 800
Dugnad		7 800	4 000	30 000	30 000
Styrehonorar	5	370 000	257 000	330 000	350 000
Andre honorarer	6	9 000	9 000	9 000	9 000
Arbeidsgiveravgift		206 371	195 117	206 070	209 000
Avskrivninger	7	704 477	808 507	702 000	630 000
Andre kostnader fellesanlegg		3 254 327	3 448 543	3 050 000	3 050 000
Felles strøm og varme		646 611	606 358	590 000	580 000
Festeavgift/tomteleie		118 478	118 478	120 000	120 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 585 093	4 176 223	4 400 000	4 650 000
Andre driftskostnader	8	2 276 095	2 831 568	1 827 300	1 606 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	409 037	153 538	155 000	165 000
Vedlikehold	10	1 207 725	1 465 302	790 000	1 055 000
Forretningsførsel		399 430	390 259	401 000	421 000
Revisjonshonorar		38 675	36 700	39 000	40 000
Andre konsulenthonorarer		61 443	24 375	40 000	40 000
Kontingent		87 421	86 359	86 700	101 650
Forsikring		721 364	662 406	722 000	721 000
Sikringsfond		24 571	24 772	23 200	23 200
Tap avgang driftsmiddel		74	0	0	0
Sum driftskostnader		**16 191 349**	**16 363 568**	**14 627 070**	**14 906 950**
Driftsresultat		**8 862 491**	**8 869 407**	**10 323 430**	**10 127 550**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		193 555	263 107	0	0
Andre renteinntekter		0	110	0	0
Andre finansinntekter		1 126	975	0	0
Sum finansinntekter		**194 681**	**264 192**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		8 186 285	8 509 314	8 413 200	7 519 300
Sum finanskostnader		**8 186 285**	**8 509 314**	**8 413 200**	**7 519 300**
Resultat av finansposter		**-7 991 604**	**-8 245 122**	**-8 413 200**	**-7 519 300**
Resultat		**870 888**	**624 286**	**1 910 230**	**2 608 250**
Til/fra udekket tap		870 888	624 286	0	0
Sum disponeringer		870 888	624 286	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sølvberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	57 071 101	57 071 101
Andre driftsmidler	7	1 623 347	2 232 085
Sum varige driftsmidler		**58 694 448**	**59 303 186**
Sum anleggsmidler		**58 694 448**	**59 303 186**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		810 675	1 263 457
Andre fordringer		341 824	257 511
Sum fordringer		**1 152 499**	**1 520 967**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		8 100 792	3 038 959
Skattetrekk		38 352	42 879
Sum bankinnsk. og kontanter		**8 139 144**	**3 081 838**
Sum omløpsmidler		**9 291 643**	**4 602 806**
SUM EIENDELER		**67 986 091**	**63 905 992**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sølvberget Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		27 900	27 900
Sum innskutt egenkapital		**27 900**	**27 900**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-97 795 830	-98 666 718
Sum opptjent egenkapital		**-97 795 830**	**-98 666 718**
SUM EGENKAPITAL		**-97 767 930**	**-98 638 818**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	159 767 527	156 783 268
Borettsinnskudd	12	3 562 100	3 562 100
Sum langsiktig gjeld		**163 329 627**	**160 345 368**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		317 870	257 006
Leverandørgjeld		1 220 050	1 321 689
Skyldige off. myndigheter		127 297	125 232
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		441 836	417 374
Påløpne renter		252 924	0
Annen kortsiktig gjeld		64 417	78 141
Sum kortsiktig gjeld		**2 424 394**	**2 199 442**
SUM GJELD		**165 754 021**	**162 544 810**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**67 986 091**	**63 905 992**

Bergen,
Styret for Sølvberget Borettslag

Kjartan Gundersen
Styrets leder

Serina Haukefær Grøttå
Styremedlem

Turid Gebhardt Leseth
Styremedlem

Elisabeth Haavik
Styremedlem

Svein Helge Hauge
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	20 323 080	19 729 896	20 322 000	20 729 000
3812	Utleie parkeringsplasser	27 360	24 960	26 500	26 500
3814	Brenselsinntekter	3 011 940	3 011 940	3 012 000	3 012 000
3817	TV og bredbånd	947 424	1 820 344	950 000	603 000
3848	Gangvask	241 056	167 400	240 000	264 000
Sum felleskostnader		**24 550 860**	**24 754 540**	**24 550 500**	**24 634 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	386 017	338 030	250 000	250 000
3846	Utleie av felleslokale	112 905	119 500	150 000	150 000
3849	Miljøkafe	0	10 905	0	0
3885	Andre inntekter	4 059	10 000	0	0
Sum andre inntekter		**502 981**	**478 435**	**400 000**	**400 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	1,5

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	330 000	290 000	330 000	350 000
5331	Avsetning styrehonorar	40 000	-33 000	0	0
Sum styrehonorar		**370 000**	**257 000**	**330 000**	**350 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	9 000	9 000	9 000	9 000
Sum andre honorar		**9 000**	**9 000**	**9 000**	**9 000**

Note 7 - Andre eiendeler

	Tørketrommel	Flishugger	Plentraktor
Anskaffelseskost pr.01.01	42 500	74 875	47 400
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	42 500	74 875	47 400
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	42 500	74 875	47 400
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Gassfyringsanlegg	Huskestativ	Buffertank til varmeanlegg	Canon imageRUNNER ADVAN
Anskaffelseskost pr.01.01	7 841 387	117 843	281 695	53 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	7 841 387	117 843	281 695	53 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	392 069	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	7 057 248	117 843	281 695	53 750
Bokført verdi pr.31.12	784 138	0	0	0
Anskaffelsesår	2007	2010	2011	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	0	0

	Porttelefonsystem	El-bil ladepunkter	SD Anlegg	SD Anlegg del 2
Anskaffelseskost pr.01.01	341 638	283 250	125 000	177 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	341 638	283 250	125 000	177 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 541	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	341 638	283 250	125 000	177 875
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	To nye ladestasjoner	8 ladepunkter	Traktor m.utstyr MF 2435 ST	Bergen Storkjøkkensenter
Anskaffelseskost pr.01.01	100 865	236 250	453 080	19 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	100 865	236 250	453 080	19 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	45 308	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	100 865	236 250	317 156	19 375
Bokført verdi pr.31.12	0	0	135 924	0
Anskaffelsesår	2016	2018	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Robotgresskli pper-Eik Senteret	MultiLekeappa rat	Robotgresskli pper	Ladestasjoner EL-bil
Anskaffelseskost pr.01.01	25 000	173 046	17 999	276 033
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 000	173 046	17 999	276 033
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	14 420	300	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 000	173 046	17 999	276 033
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2019	2020	2020	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Gummidekker til lekeplass	Vippehuske	Rider R316 m.utstyr	Projector og lydanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	204 962	35 250	83 881	56 281
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	204 962	35 250	83 881	56 281
Årets av- og nedskr. pr.31.12	20 496	3 525	15 378	6 566
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	204 962	35 250	83 881	56 281
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Asfaltering lekeplass	Gapahuk	Feiemaskin	Robotgresskli pper 2021
Anskaffelseskost pr.01.01	54 170	91 906	111 250	24 999
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	40 074	0
Anskaffelseskost pr.31.12	54 170	91 906	111 250	24 999
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 417	13 129	15 551	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 890	67 835	71 176	24 999
Bokført verdi pr.31.12	25 279	24 070	0	0
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	4	2	0	0

	Avant Flishogger	Robotgresskli ppere 2. stk.2021	SenseOn Group - 25 stoler	Vaskemaskine r - Hoels Elektro
Anskaffelseskost pr.01.01	47 500	47 998	20 281	95 625
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	47 500	47 998	20 281	95 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 500	0	4 056	19 125
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 166	47 998	16 709	67 415
Bokført verdi pr.31.12	6 333	0	3 571	28 209
Anskaffelsesår	2021	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	1	0	1	2

	Vaskemaskin Speed Queen 95 - Hoels elekt	Kjøleskaper (2022)	Møbler modulsofa grendahus	Hjertestarter
Anskaffelseskost pr.01.01	49 550	21 689	40 699	18 045
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	49 550	21 689	40 699	18 045
Årets av- og nedskr. pr.31.12	9 909	4 337	8 139	3 609
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	33 005	15 042	26 816	8 925
Bokført verdi pr.31.12	16 544	6 646	13 882	9 119
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	2	3

Dokumentet er elektronisk signert

	Gulvvasker IPC CT15 B35	Snøfreser Honda	Asfaltering tilkn park plass samt uteomr	Bord til grendahus
Anskaffelseskost pr.01.01	29 937	61 310	96 453	49 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	29 937	61 310	96 453	49 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 987	12 261	9 707	9 950
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	12 184	23 930	28 500	18 134
Bokført verdi pr.31.12	17 753	37 379	67 953	31 615
Anskaffelsesår	2023	2024	2023	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	3	4	7	4

	Ventilasjonsanl Grendahus	Tørketrommel Speed Queen	Hagemøbler	Speed Queen vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	185 926	43 637	149 023	0
Årets tilgang	0	0	0	49 562
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	185 926	43 637	149 023	49 562
Årets av- og nedskr. pr.31.12	26 560	8 727	29 804	1 678
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	47 195	12 926	37 255	1 678
Bokført verdi pr.31.12	138 730	30 710	111 767	47 883
Anskaffelsesår	2024	2024	2024	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	6	4	4	5

	Snøkost - Felleskjøpet
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	86 250
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	86 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	417
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	417
Bokført verdi pr.31.12	85 832
Anskaffelsesår	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	35 823	32 359	0	0
5901	Gaver ansatte	3 040	1 605	4 000	4 000
5902	Gaver til styremedlemmer	8 160	18 918	12 000	12 000
5903	Gaver til beboere	0	1 061	3 000	3 000
5920	Yrkesskadeforsikring	2 505	2 570	2 500	2 500
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	37 134	26 122	29 700	29 700
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	4 549	15 000	15 000
5990	Andre personalkostnadar	0	680	0	0
5995	Andre sosiale kostnader	0	11 800	0	0
6300	Møtekostnader	1 608	0	3 000	3 000
6326	Snømåking og salting	12 561	17 642	25 000	25 000
6335	Containerleie/ -tømming	73 304	119 186	50 000	50 000
6336	HMS	16 249	25 625	25 000	25 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	2 875	199	2 000	2 000
6360	Renhold og matteleie	298 504	297 079	240 000	264 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	38 615	24 712	10 000	10 000
6371	Grendahus/miljøkafe	0	50 596	25 000	25 000
6372	Heis	55 482	38 256	80 000	50 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	14 844	0	0	0
6374	Ventilasjon	202 410	123 245	80 000	80 000
6375	TV/Internett	1 057 879	1 828 268	950 000	600 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	1 000	1 000
6391	Diverse serviceavtaler	91 687	88 612	95 000	95 000
6400	Leie maskiner og utstyr	26 197	56 767	25 000	25 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	1 135	13 049	19 000	19 000
6490	Andre leiekostnader	30 845	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	12 000	0	30 000	30 000
6800	Kontorkostnader	32 847	5 231	10 000	10 000
6860	Kursutgifter	79 331	0	35 000	35 000
6900	Telefonutgifter	13 162	11 910	15 000	15 000
6940	Porto	875	713	100	100
7000	Drivstoff	15 257	11 781	10 000	10 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	20 134	0	15 000	15 000
7740	Øreavrunding	3	6	0	0
7770	Bankgebyr	3 444	3 026	1 000	1 000
7779	Andre gebyr	2 670	2 575	0	0
7782	Kostnader bomiljø	85 514	13 427	15 000	150 000
Sum driftskostnader		**2 276 095**	**2 831 568**	**1 827 300**	**1 606 300**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	9 489	8 475	10 000	10 000
6502	Brannvernutstyr	144 502	285	0	0
6503	Annet driftsmateriell	39 815	27 427	25 000	25 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	4 860	6 017	50 000	50 000
6506	Porttelefoni	0	0	15 000	15 000
6510	Verktøy og redskap	51 123	16 694	25 000	25 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	45 085	30 132	5 000	5 000
6540	Inventar	40 715	27 617	5 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	48 650	20 847	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	22 310	12 606	10 000	15 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	2 488	3 439	0	5 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**409 037**	**153 538**	**155 000**	**165 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	6 492	180 698	225 000	300 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	145 066	268 128	60 000	60 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	242 712	127 670	35 000	35 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	301 341	177 988	120 000	260 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	9 375	31 250	50 000	100 000
6606	Vedlikehold heis	65 175	114 436	0	0
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	50 819	62 594	50 000	50 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	94 000	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	24 654	50 921	50 000	50 000
6614	Vedlikehold maling	615	22 809	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	280 979	275 122	50 000	50 000
6616	Vedlikehold tak	42 364	46 250	100 000	100 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	36 288	4 525	50 000	50 000
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	1 848	8 913	0	0
Sum vedlikehold		**1 207 725**	**1 465 302**	**790 000**	**1 055 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	163 329 627	160 345 368
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	57 071 101	57 071 101

Note 13 - Udekket tap

	2025	2024
Sum udekket tap	-97 795 830	-98 666 718

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.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,16%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2002	3 930 000	
Nedbetalt tidligere	2 510 719	
Nedbetalt i år	163 227	
Lånesaldo 31.12		1 256 054
Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2033		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,16%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2002	3 930 000	
Nedbetalt tidligere	2 510 719	
Nedbetalt i år	163 227	
Lånesaldo 31.12		1 256 054
Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2033		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,16%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2002	15 380 000	
Nedbetalt tidligere	9 506 548	
Nedbetalt i år	625 935	
Lånesaldo 31.12		5 247 517
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,16%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2002	7 300 000	
Nedbetalt tidligere	4 512 213	
Nedbetalt i år	297 096	
Lånesaldo 31.12		2 490 691
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033		
Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,16%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2002	4 610 000	
Nedbetalt tidligere	2 849 493	
Nedbetalt i år	187 618	
Lånesaldo 31.12		1 572 889
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033		

Dokumentet er elektronisk signert

Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.25: 4,95%, løpetid 45 år		
Opprinnelig 2019	155 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 477 040	
Nedbetalt i år	143 522 960	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 16.07.2063		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,80%, løpetid 45 år		
Opprinnelig 2025	147 944 322	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		147 944 322
Beregnet innfrielsesdato: 19.01.2071		
Sum langsiktig gjeld		**159 767 527**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	147 104 545

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13534900-10	26	5 931	154 206
	1	5 727	5 727
	1	5 394	5 394
	122	5 158	629 276
	31	4 945	153 295
	3	4 723	14 169
	1	4 611	4 611
	1	4 208	4 208
	74	3 104	229 696
	18	2 939	52 902
	1	2 642	2 642

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13534900-20	26	5 931	154 206
	1	5 727	5 727
	1	5 394	5 394
	122	5 158	629 276
	31	4 945	153 295
	3	4 723	14 169
	1	4 611	4 611
	1	4 208	4 208
	74	3 104	229 696
	18	2 939	52 902
	1	2 642	2 642
Lån Husbanken 13534900-30	26	24 777	644 202
	1	23 927	23 927
	1	22 536	22 536
	122	21 548	2 628 856
	31	20 659	640 429
	3	19 732	59 196
	1	19 263	19 263
	1	17 581	17 581
	74	12 967	959 558
	18	12 279	221 022
	1	11 039	11 039
Lån Husbanken 13534900-40	26	11 760	305 760
	1	11 357	11 357
	1	10 697	10 697
	122	10 227	1 247 694
	31	9 806	303 986
	3	9 366	28 098
	1	9 143	9 143
	1	8 345	8 345
	74	6 154	455 396
	18	5 828	104 904
	1	5 240	5 240

Dokumentet er elektronisk signert

Lån Husbanken 13534900-50	26	7 427	193 102
	1	7 172	7 172
	1	6 755	6 755
	122	6 459	787 998
	31	6 192	191 952
	3	5 914	17 742
	1	5 774	5 774
	1	5 270	5 270
	74	3 887	287 638
	18	3 681	66 258
	1	3 309	3 309
Lån Nordea Bank Norge Asa 6030.81.03288	277	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9521.76.55650	1	311 228	311 288
	18	346 194	6 231 496
	74	365 567	27 051 976
	1	495 666	495 666
	1	543 074	543 074
	3	556 305	1 668 914
	31	582 451	18 055 966
	1	607 493	607 493
	121	607 494	73 506 736
	1	635 372	635 372
	1	674 590	674 590
	26	698 531	18 161 809

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**2 403 364**	**3 934 925**
Periodens resultat	870 888	624 286
Årets avskrivninger	704 477	808 507
Årets investeringer	-95 739	-489 647
Opptak lån	147 944 322	0
Avdrag lån	-144 959 991	-2 474 707
Andre poster som påvirker disp.midler	-72	0
Endring i disponible midler	**4 463 885**	**-1 531 561**
Disponible midler 31.12.	**6 867 249**	**2 403 364**

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap 0029

Name	Date
Haavik, Elisabeth	**2026-02-25**

Identification

bankID Haavik, Elisabeth

Name	Date
Leseth, Turid Gebhardt	**2026-02-26**

Identification

bankID Leseth, Turid Gebhardt

Name	Date
GRØTTÅ, SERINA HAUKEFÆR	**2026-02-26**

Identification

bankID GRØTTÅ, SERINA HAUKEFÆR

Name	Date
Hauge, Svein Helge	**2026-02-24**

Identification

bankID Hauge, Svein Helge

Name	Date
Gundersen, Kjartan	**2026-02-18**

Identification

bankID Gundersen, Kjartan

Signicat

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

SAK 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret har budsjettert med kr 330.000.- som styrehonorar, for en periode for tolv måneder (27.500,- pr. måned) og 13.500,- til valgkomiteen. Styrehonoraret er iht. budsjett for 2025. Valgkomiteen finner styrets budsjett som rimelig.

SAK 5. Valg

1. Valgkomitéens innstilling til valg av styrerepresentanter 2026

Valgkomitéen ble delvis valgt i ettertid av generalforsamlingen i 2025, pga. det ikke var tilstrekkelig mange som meldte seg på generalforsamlingen. Komitéen har bestått av:

- Elisabeth Gudmestad
- Siw-Anita Lien
- Torstein Bolstad

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

Valgkomitéen har hatt møter med samtlige nominerte kandidater. De har i sin innstilling vektlagt kontinuitet for styret, i tillegg til innkomne nominasjoner.

Valgkomitéens innstilling er enstemmig.

Styrerepresentanter på valg:

- Styreleder (2 år)
- Styremedlem 2 (2 år)
- Styremedlem 3 (2 år)
- Styremedlem 4 (2 år)*
- Varamedlem 1 (1 år)

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

- Varamedlem 2 (1 år)

* styremedlem i sittende styre er nominert til styreleder. Dette utløser dermed valg av tre styremedlemmer

Styreleder (2 år)

Antall nominerte kandidater: 2 (en kandidat forkastet, pga ikke forespurt på forhånd / takket nei)

Kandidat: Elisabeth Haavik

Elisabeth Haavik er 43 år og har det siste året vært styremedlem i borettslaget, etter å ha vært varamedlem året før. Hun er utdannet innen økonomi og ledelse og har lang erfaring innen økonomi- og risikostyring, samt tidligere styreerfaring fra DNB Livsforsikring AS. I dag arbeider hun som Senior Compliance Officer i Tryg Forsikring.

Elisabeth bor i Skytterveien 21 og har bodd i borettslaget siden 2018. Hun er opptatt av et godt bomiljø og ønsker å bidra til et trygt og trivelig fellesskap for beboere i alle livsfaser. Hennes motivasjon for å stille som styreleder er å sikre effektiv og ansvarlig drift og vedlikehold, god kommunikasjon mellom styret og beboere, samt godt samarbeid i styret.

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

Styremedlem 2 (2 år)

Antall nominerte kandidater: 5

Kandidat: Thomas Steen

Thomas Steen har vært varamedlem i styret siste år og bor i Skytterveien 13. Han er 56 år og jobber som avdelingsleder ved Tertnes skole. Han ønsker å bidra i styrearbeidet i Skytterveien, og er særlig opptatt av at styret skal preges av godt samarbeid, forutsigbare prosesser og åpenhet i beslutninger. Gjennom lederrollen sin har han

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

erfaring med å jobbe strukturert, håndtere ulike interesser og legge til rette for gode dialoger – noe han mener er viktig også i et styre.

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

Styremedlem 3 (2 år)

Antall nominerte kandidater: 5

Kandidat: Turid Gebhardt Leseth

Turid har vært styremedlem siste to år og bor i Skytterveien nr 19. Hun er født og oppvokst i Hammerfest i Finnmark. Fra 1979 til 2021 jobbet hun først som lærer i 32 år og som rektor i 10 år. I tillegg tre år som museumspedagog på Gjenreisningsmuséet i Nord Troms og Finnmark. Hun har stor interesse for norsk historie og samfunnsutvikling. Flyttet til Bergen og Skytterveien i 2021. Trives meget godt og synes det er spennende å bli kjent med beboere, med borettslagets styre og drift.

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

Styremedlem 4 (2 år)

Antall innmeldte kandidater: 5

Kandidat: Didrik Ådne Naper

Didrik Ådne Naper er 26 år gammel og bor i nr. 29. Her har han bodd siden sommeren 2023 og trives svært godt. Han har fagbrev, jobbet fem år som prosessoperatør før han startet på jusstudiet i Bergen hvor han studerer i dag.

Han har tidligere vært styremedlem i foreningen K7 minutter, studentutvalget ved Norges Handelshøyskole og Juridisk Racketklubb. Gjennom dette har han fått erfaring med styre- og organisasjonsarbeid. På fritiden går han en del topptur og spiller racketsport.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

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

Varamedlem 1 (1 år)

Antall innmeldte kandidater: 3

Kandidat: Thomas Røberg

Thomas Røberg er en 27 år gammel mann fra Bergen. I 2024 flyttet han til Sølvberget sammen med sin samboer. Her trives de veldig godt. Han er glad i friluftsliv og liker å være aktiv. Thomas er bachelorutdannet og jobber på Bergen Lufthavn. For ham er det viktig med et sosialt og trygt borettslag. «Jeg er ingen Byggmester Bob, men jeg jobber med saken!», sier han.

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

Varamedlem 2 (1 år)

Antall innmeldte kandidater: 3

Kandidat: Elin Johannessen

Elin Johannessen er 61 år, har bodd i nr. 18 siden november 2009 og i nr. 29 - 1985/86. Hun er oppvokst i Ytre Sandviken.

Hun har bachelor i informasjon og samfunnskontakt og jobber som informasjons- og administrasjonskonsulent ved Stiftelsen Bymuseet i Bergen. Arbeidserfaringen er både fra offentlig og privat sektor blant annet administrasjon, veileder hos NAV, barn og unge Røde Kors og Arna mottakssenter, publikumsarbeid, prosjektgjennomføring, kommunikasjon, sosiale medier, web, reiseliv og nettverksbygging. Hun har god skriftlig og muntlig formidlingsevne og liker å bidra til gode prosesser og et godt bomiljø.

Hennes interesser er blant annet: hennes to ungdommer, hunden, familie og venner, samt språk, litteratur, reiser og turer i naturen. Hun har bred styreerfaring fra blant annet MØSS/NMH, Presse- og Medieansattes Forening, Lønborg Borettslag, Nyhavn

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

barnehage, Sølvberget borettslag (tidligere miljøutvalg), Hellen skole og Stiftelsen Bymuseet i Bergen.

Elin stiller til valg fordi hun ønsker å bidra aktivt til et trygt, inkluderende og godt nabolag for alle.

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

2. Valg av valgkomité for 2026/2027

Generalforsamlingen skal velge medlemmer til valgkomiteen frem mot ordinær generalforsamling våren 2027.

Valgkomiteen har ansvar for å innstille kandidater til styret i borettslaget, og arbeider frem mot neste ordinære generalforsamling. Dersom valgkomiteens innstilling vedtas på generalforsamlingen 2026, er ett styremedlem og to vararepresentanter på valg ved generalforsamlingen 2027.

Det foreligger per i dag ingen nominerte kandidater. Beboere som ønsker å bidra i valgkomiteen, oppfordres til å melde sitt kandidatur på generalforsamlingen.

Vervet er honorert i henhold til borettslagets gjeldende satser.

SAK 6. INNKOMNE SAKER

Brev til alle beboere kom ut 14.01.26 med frist til 16.02.26 om å sende inn saker til GF. Kun saker som er innsendt vil bli drøftet på GF.

Sak 1 – Forslag om tak over parkeringsplasser

Forslag fra andelseier:
Det foreslås å utrede om noen eller alle parkeringsplassene i borettslaget kan få tak over seg.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Styrets vurdering:

Styret opplyser at det ikke er avsatt midler i budsjettet til et slikt tiltak. Etablering av tak vil innebære betydelige kostnader og kreve nærmere utredning, herunder økonomiske og byggetekniske vurderinger. Styret vurderer at annet nødvendig vedlikehold må prioriteres foran dette.

Innspillet tas med i de løpende vurderingene knyttet til fremtidig vedlikehold og utvikling av uteområdene.

Saken tas til orientering.

Sak 2 – Forslag om IN-ordning

Forslag fra andelseier:
Det foreslås å vurdere muligheten for å etablere IN-ordning (individuell nedbetaling) for deler av borettslagets fellesgjeld.

Styrets vurdering:
Før en eventuell behandling må det utredes om en IN-ordning er mulig for borettslaget. Dette avhenger blant annet av gjeldende lånebetingelser, vilkår hos långiver og andre forhold. En slik vurdering må gjøres i samarbeid med forretningsfører og bank.

Styret vil undersøke dette nærmere og eventuelt komme tilbake med en egen sak dersom det viser seg gjennomførbart og hensiktsmessig.

Saken tas til orientering.

Sak 3 – Forslag om fasadevask

Forslag fra andelseier:
Det foreslås å gjennomføre fasadevask, særlig av lavblokker og nordvendte fasader.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Styrets vurdering:
Det er avsatt midler til fasadevask i årets budsjett. Arbeidet planlegges gjennomført i løpet av året, og nordvendte fasader samt lavblokker vil bli prioritert.

Saken tas til orientering.

Sak 4 – Renhold i fellesarealer

Forslag fra andelseier:
Det meldes om utilfredsstillende renhold i fellesarealene, blant annet forekomst av spindelvev.

Styrets vurdering:
Styret deler oppfatningen av at renholdet den siste tiden ikke har vært tilfredsstillende. Nytt renholdselskap starter 1. april, og styret forventer forbedring i kvaliteten. Styret vil følge opp leveransen fremover.

Sak til orientering

Sak 5 – Forslag om flere sykkelparkeringer

Forslag fra andelseier:
Det foreslås å etablere flere låsbare sykkelskur.

Styrets vurdering:
Styret har tidligere vurdert muligheten for etablering av flere sykkelskur. Tiltaket kan innebære betydelige kostnader, og tilgjengelige egnede arealer er begrenset. Styret vil foreta en ny gjennomgang av saken og innhente prisoverslag før eventuell videre behandling. Styret er åpen for innspill fra beboere med relevant kompetanse.

Saken tas til orientering.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Sak 6 – Forslag om etablering av faste rammer for beboermedvirkning

Bakgrunn

Styret har mottatt forslag fra beboere om å etablere faste rammer for beboermedvirkning i borettslaget. Forslaget gjelder særlig prosesser knyttet til vedlikehold, utvikling av uteområder og andre endringer i fellesarealer.

Forslagsstillerne har uttrykt et ønske om at beboere i større grad skal involveres på et tidligere tidspunkt i slike prosesser.

Styret har vært i dialog med forslagsstillerne i forkant av generalforsamlingen. På bakgrunn av denne dialogen har forslagsstillerne valgt å opprettholde forslaget til behandling i generalforsamlingen. Se vedlagte dokumenter i vedlegg 1-3.

Forslag til vedtak (fremsatt av andelseiere)
Generalforsamlingen bes vedta følgende under ett vedtak:

1. **Informasjons- og dialogmøter:**
   Før det fattes endelige beslutninger om større visuelle eller funksjonelle endringer (for eksempel fargevalg på fasade eller omdisponering av uteareal), skal styret invitere til et beboermøte for innspill.
2. **Arbeidsgrupper:**
   Det skal legges til rette for at beboere med særlig interesse eller kompetanse kan sitte i rådgivende arbeidsgrupper for spesifikke prosjekter (for eksempel en «grønn gruppe» for uteområdene).
3. **Høringsprosess:**
   Ved større prosjekter skal det gjennomføres en enkel kartlegging/spørreundersøkelse blant beboerne for å sikre at styret har et representativt beslutningsgrunnlag.

Styrets vurdering:

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Styret har etter borettslagsloven og borettslagets vedtekter ansvar for forvaltning og drift av borettslaget. Dette omfatter planlegging, prioritering og gjennomføring av vedlikehold og utviklingstiltak.

Samtidig vil styret understreke at større beslutninger i borettslaget uansett ikke kan tas av styret alene. Etter borettslagsloven og vedtektene skal tiltak som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold behandles av generalforsamlingen. Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ, og det er andelseierne som i siste instans tar beslutninger i slike saker. Styret kan derfor ikke gjennomføre større endringer uten at beboerne gis anledning til å ta stilling til dette gjennom generalforsamlingen, og eventuelle beboermøter i forkant.

Styret mener derfor at beboernes innflytelse allerede er godt ivaretatt gjennom borettslagets styringsstruktur.

Styret er samtidig opptatt av god informasjon og dialog med beboerne. Styret vil derfor øke fokus på dette fremover. **Det vil blant annet bli innført informasjons- og dialogmøter i forkant av de årlige dugnadene (vår og høst).** På disse møtene vil det bli gitt informasjon om planlagte og kommende vedlikeholdsprosjekter, og beboerne vil få anledning til å komme med innspill, særlig knyttet til uteområder og fellesarealer.

Styret vil også presisere at beboere står fritt til å komme med innspill til prosjekter og utviklingstiltak når som helst. Dersom beboere ønsker å ta initiativ til arbeidsgrupper innenfor bestemte områder, for eksempel grøntområder, vedlikehold eller utvikling av fellesarealer, kan dette gjøres i dialog med styret. Styret oppfordrer i så fall til at slike initiativ gjøres åpent slik at interesserte fra ulike deler av borettslaget kan delta.

Styret vil samtidig påpeke at organisering av arbeidsform, bruk av arbeidsgrupper og vurdering av behov for informasjons- eller høringsprosesser er en del av styrets ansvarsområde etter lov og vedtekter.

Videre må styret forholde seg til vedtektenes bestemmelse om mindretallsvern (§ 10-3), som innebærer at verken generalforsamlingen eller styret kan treffe beslutninger som gir enkelte andelseiere en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller borettslaget som helhet. Eventuelle arbeidsgrupper eller medvirkningsprosesser må

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

derfor organiseres på en måte som sikrer bred representasjon og ivaretar fellesskapets interesser.

Styret mener at forslaget slik det er formulert vil etablere faste og bindende plikter knyttet til informasjonsmøter, arbeidsgrupper og spørreundersøkelser før beslutninger tas. Etter styrets vurdering kan dette i praksis innebære mer omfattende prosesser, økt administrativ belastning og lengre beslutningsprosesser i saker som etter lov og vedtekter ligger innenfor styrets forvaltningsansvar.

Styret vurderer at dagens styringsstruktur, kombinert med økt fokus på informasjon og dialog, gir tilstrekkelig mulighet for medvirkning uten at det er nødvendig å etablere en fast og bindende ordning slik foreslått.

Mulige konsekvenser

En slik ordning vil også kunne medføre økte kostnader knyttet til planlegging og gjennomføring av møter, kartlegginger og høringsprosesser.

Dersom generalforsamlingen ønsker å etablere en fast og bindende ordning av denne typen, må det legges til grunn at arbeidsmengden for styret vil øke. Som en konsekvens kan det bli nødvendig å justere styrehonoraret, slik at dette står i forhold til et større omfang av styrearbeid enn i dag.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Sak 7 – Bruk av tilfluktsrom og etablering av felles beredskapslager

2026 er utpekt som totalforsvarsåret, og det er økt nasjonalt fokus på egenberedskap og lokal beredskap. Myndighetene har de senere årene oppfordret både husholdninger og lokalsamfunn til å styrke sin beredskap, blant annet gjennom tydeligere bruk av eksisterende beredskapsressurser.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

På bakgrunn av dette mener styret at det er hensiktsmessig å tydeliggjøre bruken av borettslagets tilfluktsrom og sikre at disse kan fungere etter sitt formål. Styret ønsker derfor å vurdere hvordan rommene kan disponeres på en måte som både ivaretar beredskapshensyn og gir en mer forutsigbar bruk av fellesarealene.

Sak 7A – Bruk av tilfluktsrom

Bakgrunn

I henhold til husordensreglene punkt 14 (Fellesområder) er det generelt ikke tillatt å oppbevare private eiendeler eller søppel i trappeoppganger eller på andre fellesområder, ute eller inne. Det fremgår videre at hver oppgang, i ledelse av tillitsvalgt, kan bli enige om bruk av sine tilhørende tilfluktsrom. Samtidig presiseres det at tilfluktsrom ved behov skal kunne tilbakeføres til tiltenkt bruk innen 72 timer, og at gjenstander som settes fra seg uten godkjenning og uten merking (navn og dato), kan bli fjernet.

Styret registrerer at disse bestemmelsene i varierende grad ikke etterleves. Flere oppganger mangler tillitsvalgte, og bruken av tilfluktsrommene følges derfor ikke systematisk opp. I praksis benyttes rommene mange steder som generelle lagringsområder.

Det oppbevares blant annet umerkede gjenstander, sykler som ikke er i bruk og gjenstander som har stått over lengre tid. Det oppbevares også materiale som fuktig ved, som kan medføre fukt- og skadedyrproblematikk samt økt brannbelastning. I enkelte tilfeller oppbevares større gjenstander og utstyr som kan innebære brann- eller sikkerhetsrisiko.

Tilfluktsrommene er i utgangspunktet etablert som en del av sivilforsvarets beredskapsstruktur. Det er derfor viktig at rommene holdes tilgjengelige og kan tas i bruk innenfor den tidsrammen som regelverket forutsetter.

Styret vurderer at dagens situasjon gjør det vanskelig å sikre at rommene faktisk kan klargjøres innen 72 timer, slik regelverket forutsetter. Det skaper også ulik praksis mellom oppgangene og svekker forutsigbarheten i bruken av fellesarealene.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Styret mener derfor at det er hensiktsmessig å tydeliggjøre bruken av tilfluktsrommene og tilbakeføre disse til sitt opprinnelige formål.

Styrets forslag til vedtak (7A)

Generalforsamlingen vedtar at tilfluktsrommene i borettslaget skal tilbakeføres til sitt formål og ikke benyttes til privat lagring.

Styret gis fullmakt til å fastsette frist for fjerning av private eiendeler i tilknytning til vårens dugnad 2026. Gjenstander som ikke er fjernet innen fastsatt frist kan bli håndtert i henhold til gjeldende regler for fellesareal.

Husordensreglene oppdateres i tråd med vedtaket slik at bestemmelsen om tilfluktsrom presiseres til:

«Tilfluktsrommene er fellesareal og skal til enhver tid kunne benyttes etter sitt formål. Rommene skal ikke brukes til privat lagring.»

Sak 7B – Etablering av felles beredskapslager

Bakgrunn

Flere borettslag har de senere årene valgt å etablere felles beredskapsløsninger i sine tilfluktsrom. Blant annet har Bjerke borettslag utenfor Oslo valgt å tømme tilfluktsrommene og bruke dem som del av borettslagets beredskapsløsning – til stor begeistring og positive tilbakemeldinger fra beboerne selv, Forsvaret, DSB og politiet.

Styret legger til grunn at beboerne selv skal ha egenberedskap for de første 72 timene. Beredskapslager i tilfluktsrommene vil være et supplement til dette og kan bidra til økt trygghet og en mer strukturert håndtering dersom en ekstraordinær situasjon skulle oppstå.

Slike beredskapslager kan omfatte nødrasjoner, vann, førstehjelpsutstyr, kommunikasjonsutstyr og annet relevant materiell.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Styret gjør oppmerksom på at etablering av beredskapslager i tilfluktsrommene forutsetter at rommene er tilgjengelige og kan disponeres til dette formålet. Dersom vedtak i sak 7A ikke fattes, og privat lagring fortsatt er tillatt, vil det i praksis kunne bli vanskelig å gjennomføre vedtak i sak 7B. Sakene bør derfor ses i sammenheng.

Styrets forslag til vedtak (7B)

Generalforsamlingen vedtar at styret gis fullmakt til å etablere felles beredskapslager i borettslagets tilfluktsrom.

Styret gis fullmakt til å anskaffe og plassere beredskapsutstyr som anses som hensiktsmessig i tilfluktsrommene.

Tiltaket finansieres innenfor borettslagets ordinære drift og avsetninger. Styret gis fullmakt til å foreta nødvendige budsjettmessige tilpasninger.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Til: Styret i Sølvberget Borettslag.

Fra: Beboere i Sølvberget Borettslag

04.02.2026

Forslag til generalforsamlingen: Ønske om 1-2 beboermøter pr år, som gir beboerne økt beboermedvirkning for miljø, uteområder, fasader og fellesareal i borettslaget.

Vi skriver til dere fordi vi er en gruppe beboere som har et sterkt ønske om å engasjere oss mer i borettslagets utvikling. Vi er stolte av å bo i Sølvberget, og ønsker å bidra aktivt til at våre felles verdier forvaltes på en måte som gjenspeiler beboernes behov og ønsker.

Vi ønsker med dette å sende inn et formelt forslag som vi ber om blir tatt opp til behandling og avstemning under den kommende generalforsamlingen.

Forslag: Etablering av faste rammer for beboermedvirkning

Bakgrunn:
Borettslaget står med jevne mellomrom overfor valg knyttet til vedlikehold av fasader, utvikling av uteområder og oppgradering av fellesarealer. Dette er områder som påvirker både hverdagsglede og boligverdi for oss alle. Vi mener at prosessene rundt disse temaene vil styrkes dersom beboerne blir involvert på et tidligere stadium enn i dag.

Vi foreslår at generalforsamlingen vedtar følgende:

1. Informasjons- og dialogmøter: Før det fattes endelige beslutninger om større visuelle eller funksjonelle endringer (f.eks. fargevalg på fasade eller omdisponering av uteareal), skal styret invitere til et beboermøte for innspill.
2. Arbeidsgrupper: Det skal legges til rette for at beboere med særlig interesse eller kompetanse kan sitte i rådgivende arbeidsgrupper for spesifikke prosjekter (f.eks. en "grønn gruppe" for uteområdene).
3. Høringsprosess: Ved større prosjekter skal det gjennomføres en enkel kartlegging/spørreundersøkelse blant beboerne for å sikre at styret har et representativt beslutningsgrunnlag.

Målsetning:
Målet er ikke å overta styrets beslutningsmyndighet, men å fungere som en konstruktiv samarbeidspartner og ressurs. Vi tror dette vil føre til økt trivsel, færre misforståelser og mer treffsikre investeringer for fellesskapet.

Vi ser frem til å høre fra dere om hvordan dette forslaget blir inkludert i sakspapirene til generalforsamlingen. Ta gjerne kontakt dersom dere ønsker en dialog om formuleringene før utsendelse.

Med vennlig hilsen,

Beboere i Sølvberget Borettslag

Janneke Eriksen nr 10
Liv Breistein 31
Borgny E. Opsahl 31
Sara Mikkelsen nr. 20
Sanda Mikkelsen nr 31.
Ingjerd Vesterli Tveiten nr 33

Gudrun Sandland Blokk F
Ellinor Larsen — Nr. 15
Elisabeth Cook nr 18
Solfrid Klepne, nr 31
Asbjørn Foster
Randi Foss nr 6
Mona Nilsen
Grunneiendom nr. 16

Hei,

Takk for forslaget om etablering av faste rammer for beboermedvirkning. Styret setter pris på engasjementet og ønsket om å bidra aktivt til utviklingen av borettslaget. Det er positivt at beboere ønsker å involvere seg i spørsmål som gjelder uteområder, fasader og fellesarealer – dette er viktige tema for oss alle.

Styret er enig i at god informasjon og dialog er viktig for et velfungerende borettslag. Ved større tiltak vil det normalt være hensiktsmessig å informere beboerne og gi anledning til innspill, for eksempel gjennom beboermøter.

Styret vil også innføre informasjons- og dialogmøter i forkant av de årlige dugnadene (vår og høst). På disse møtene vil det bli gitt informasjon om planlagte og kommende vedlikeholdsprosjekter og planer, og beboerne vil ha anledning til å komme med innspill, særlig knyttet til uteområder og fellesarealer.

Styret vil samtidig presisere at alle beboere står fritt til å komme med innspill til prosjekter og utviklingstiltak når som helst. Dersom beboere ønsker å ta initiativ til arbeidsgrupper innenfor bestemte områder – for eksempel grøntområder, vedlikehold eller utvikling av fellesarealer – kan dette gjøres i dialog med styret. Styret oppfordrer i så fall til at slike initiativ gjøres åpent, for eksempel via etablerte kommunikasjonskanaler, slik at interesserte fra ulike deler av borettslaget kan delta og gruppene får bred representasjon.

Organisering av arbeidsform, bruk av arbeidsgrupper og vurdering av behov for informasjons- eller høringsprosesser ligger innenfor styrets ansvarsområde etter borettslagsloven og vedtektene. Etter styrets vurdering ivaretas derfor intensjonen bak forslaget allerede gjennom gjeldende praksis og planlagte tiltak.

Styret stiller seg positiv til økt medvirkning, men mener det ikke er behov for å etablere en fast og bindende ordning som vedtas av generalforsamlingen. Etter styrets syn kan dette best ivaretas gjennom løpende dialog og fleksible løsninger.

Dersom dere mener at intensjonen bak forslaget er tilstrekkelig ivaretatt gjennom styrets praksis og planlagte tiltak, legger styret til grunn at det ikke er behov for å fremme saken til vedtak på generalforsamlingen. Styret vil uansett informere om praksis og planlagte tiltak under styrets gjennomgang på generalforsamlingen.

Opprettholdes forslaget, vil styret anbefale at det fremmes som tre separate vedtak, ett for hvert av punktene, slik at generalforsamlingen kan ta stilling til de enkelte elementene hver for seg.

Vi ber om skriftlig tilbakemelding innen torsdag 6. mars kl. 12.00, slik at saken kan ferdigstilles før generalforsamlingen.

Vennlig hilsen

Styret

Til: Styret i Sølvberget Borettslag.

Fra: Beboere i Sølvberget Borettslag

Henviser til tilbakemelding fra styret, mottatt 03.03.2026, angående forslag om beboermøter, sendt 16.02.3036, med pålydende tekst:

Forslag til generalforsamlingen: Ønske om 1-2 beboermøter pr år, som gir beboerne økt beboermedvirkning for miljø, uteområder, fasader og fellesareal i borettslaget.

Vi skriver til dere fordi vi er en gruppe beboere som har et sterkt ønske om å engasjere oss mer i borettslagets utvikling. Vi er stolte av å bo i Sølvberget, og ønsker å bidra aktivt til at våre felles verdier forvaltes på en måte som gjenspeiler beboernes behov og ønsker.

Vi ønsker med dette å sende inn et formelt forslag som vi ber om blir tatt opp til behandling og avstemning under den kommende generalforsamlingen.

Forslag: Etablering av faste rammer for beboermedvirkning

Bakgrunn:
Borettslaget står med jevne mellomrom overfor valg knyttet til vedlikehold av fasader, utvikling av uteområder og oppgradering av fellesarealer. Dette er områder som påvirker både hverdagsglede og boligverdi for oss alle. Vi mener at prosessene rundt disse temaene vil styrkes dersom beboerne blir involvert på et tidligere stadium enn i dag.

Vi foreslår at generalforsamlingen vedtar følgende:

1. Informasjons- og dialogmøter: Før det fattes endelige beslutninger om større visuelle eller funksjonelle endringer (f.eks. fargevalg på fasade eller omdisponering av uteareal), skal styret invitere til et beboermøte for innspill.
2. Arbeidsgrupper: Det skal legges til rette for at beboere med særlig interesse eller kompetanse kan sitte i rådgivende arbeidsgrupper for spesifikke prosjekter (f.eks. en "grønn gruppe" for uteområdene).
3. Høringsprosess: Ved større prosjekter skal det gjennomføres en enkel kartlegging/spørreundersøkelse blant beboerne for å sikre at styret har et representativt beslutningsgrunnlag.

Målsetning:
Målet er ikke å overta styrets beslutningsmyndighet, men å fungere som en konstruktiv samarbeidspartner og ressurs. Vi tror dette vil føre til økt trivsel, færre misforståelser og mer treffsikre investeringer for fellesskapet.

Vi ser frem til å høre fra dere om hvordan dette forslaget blir inkludert i sakspapirene til generalforsamlingen. Ta gjerne kontakt dersom dere ønsker en dialog om formuleringene før utsendelse.

Med vennlig hilsen,

Beboere i Sølvberget Borettslag

Svar til styret:

Vi ønsker å opprettholde forslaget, og at det kan vedtas som et vedtak, da vi mener de tre punktene er relatert til hverandre; et forslag med tre punkter. Et generalforsamlingsvedtak skaper mer trygghet og forutsigbarhet for beboerne.

Vi foreslår at generalforsamlingen vedtar følgende som et vedtak med tre punkter:

1. Informasjons- og dialogmøter: Før det fattes endelige beslutninger om større visuelle eller funksjonelle endringer (f.eks. fargevalg på fasade eller omdisponering av uteareal), skal styret invitere til et beboermøte for innspill.
2. Arbeidsgrupper: Det skal legges til rette for at beboere med særlig interesse eller kompetanse kan sitte i rådgivende arbeidsgrupper for spesifikke prosjekter (f.eks. en "grønn gruppe" for uteområdene).
3. Høringsprosess: Ved større prosjekter skal det gjennomføres en enkel kartlegging/spørreundersøkelse blant beboerne for å sikre at styret har et representativt beslutningsgrunnlag.

Mvh Beboere i Sølvberget Borettslag

v/ Hildegunn Lirhus og Jannike Eriksen

ADGANGSTEGN/FULLMAKT:

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 - SØLVBERGET BORETTSLAG LEVERES FERDIG UTFYLT VED INNGANGEN!

ANDELSEIERS NAVN: _____

SKYTTERVEIEN NR: _____ ANDELSNR.: _____

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

NAVN:

RELASJON TIL ANDELSEIER (f.eks.: nabo/ektefelle/samboer):

SKYTTERVEIEN NR: _____ ANDELSNR.: _____

Beskrivelse av når du trenger fullmakt:

- På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med én stemme for andelen.
- Ektefelle/samboer må derfor møte med fullmakt fra andelseier, for å kunne stemme på vegne av andelen.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.
- Fremleier har møte - og talerett, men har ikke stemmerett.
- Forhåndsstemmer godtas ikke.
- Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmeseddel ved inngangen.
- Legitimasjon kan bli avkrevd.

Org.nr. 954 519 678 Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf.: 55 24 14 70 (man-tors. 10-14)
Hjemmeside: www.solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Protokoll fra den 61. ordinære generalforsamling

Sølvberget Borettslag

Sted: Grendahuset
Dato: Onsdag 18. mars 2026 kl. 18.30

---

1. Konstituering

Generalforsamlingen ble åpnet av styreleder Kjartan Gundersen.

Til stede fra styret:
Kjartan Gundersen, Elisabeth Haavik, Serina Haukefær Grøttå, Turid Leseth, Thomas Steen, Marius Solheim

Forfall: Svein Helge Hauge

Til stede fra BOB: Mathias Johannessen

a. Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: Enstemmig vedtatt

b. Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)
Antall andelseiere til stede: 65
Antall godkjente fullmakter: 9
Antall stemmeberettigede: 74

c. Valg av referent / protokollfører
Forslag til referent: Miriam Tumyr
Vedtak: Enstemmig vedtatt

d. Valg av protokollunderskrivere
Forslag til protokollunderskrivere: Hildegunn Lirhus og Elisabeth Cook
Vedtak: Enstemmig vedtatt

e. Valg av tellekorps
Forslag til tellekorps: Laila Haugsøen, Gertie Knudsen og Jannike Eriksen
Vedtak: Enstemmig vedtatt

f. Valg av møteleder
Forslag til møteleder: Kjartan Gundersen
Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

2. Styrets informasjon

Styreleder gjennomgikk hovedpunkter fra styrets informasjon.

Org.nr. 954 519 678
Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf: 55 24 14 70 (man-tors 10-14)

Hjemmeside: solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Pkt. 2.4.2 – Kommunikasjon fra styret
Styret presiserte at BOB-portalen («Min side») er hovedkanal for informasjon. Beboere oppfordres til å holde kontaktinformasjon oppdatert og ha SMS-varsling aktivert for å sikre rask og lik informasjonsflyt.

Pkt. 2.4.3 – Kommunikasjon til styret
Styret presiserte at henvendelser knyttet til styrets arbeid skal rettes direkte til styret, og ikke via kontor eller driftsleder. Dette for å sikre riktig behandling og for å unngå at ansatte settes i en uheldig eller belastende situasjon. Administrative henvendelser skal fortsatt rettes til kontor eller drift.

Vedtak: Styrets informasjon tatt til orientering

---

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet (2025)

Styreleder og representant fra BOB går igjennom årsregnskapet.

Kommentarer til «Revisors Beretning»:

Spørsmål fra salen: *Beboer spør hvorfor posten 7782 – Kostnader bomiljø er budsjettert med et høyere beløp for 2026 enn tidligere år, og påpeker samtidig at det ble brukt mer enn budsjettert i 2025.*

Svar: *Styret svarer at hovedårsaken er at Grendahuset skal få nytt gulv og ny belysning i 2026. I tillegg ønsker styret å legge til rette for mer sosial aktivitet for beboerne, blant annet utgifter til en mulig sommerfest og quiz. I 2025 ble Grendahuset malt innvendig, samt at vegg og barområde ble oppgradert.*

Kommentarer til Årsregnskapet:

Spørsmål fra salen*: Beboer spør om det har vært gjort forsøk på refinansiering.*

Svar: *Styreleder svarer at styret har vært i dialog med flere banker i løpet av 2025, og at laget til slutt byttet fra Nordea til Handelsbanken. Dette har gitt en årlig besparelse på ca. 500.000 kroner. Besparelsen brukes til å bygge opp en buffer til fremtidig vedlikehold. Det ble også formidlet at det i forbindelse med refinansiering ble tatt opp et lån for å finansiere nye heiser i høyblokken.*

Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

4. Godtgjørelse til styremedlemmer

Styrets innstilling: kr 330.000,- og kr 13.500,- til valgkomiteen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Org.nr. 954 519 678
Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf: 55 24 14 70 (man-tors 10-14)

Hjemmeside: solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

5. Valg

Spørsmål til valgkomiteens arbeid:
Ingen spørsmål.

Kommentar fra salen:
Ingen kommentarer.

Valg av styre

Styreleder (2026–2028)
Valgkomiteens innstilling: Elisabeth Haavik
Vedtak: Enstemmig vedtatt

Styremedlemmer (2026–2028)

- Thomas Steen
  Vedtak: Enstemmig vedtatt
- Turid Gebhardt Leseth
  Vedtak: Enstemmig vedtatt
- Didrik Ådne Naper
  Vedtak: Enstemmig vedtatt

Varamedlemmer (2026–2027)

- Thomas Røberg
  Vedtak: Enstemmig vedtatt
- Elin Johannessen
  Vedtak: Enstemmig vedtatt

Styrets sammensetning etter valget

Styreleder:	Elisabeth Haavik (2 år)
Styremedlem:	Serina Grøttå Haukefær (1 år)
Styremedlem:	Turid G. Leseth (2 år)
Styremedlem:	Thomas Steen (2 år)
Styremedlem:	Didrik Ådne Naper (2 år)

1. Varamedlem:	Thomas Røberg (1 år)
2. Varamedlem:	Elin Johannessen (1 år)

Valg av valgkomité

Det ble orientert om praksis med valg av minst to medlemmer til valgkomiteen.

Org.nr. 954 519 678
Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf: 55 24 14 70 (man-tors 10-14)
Hjemmeside: solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Forslag til valgkomité: Siw-Anita Lien, Elisabeth Gudmestad og Torstein Bolstad

Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

6. Innkomne saker

Saker til orientering

- Tak over parkeringsplasser
- IN-ordning
- Fasadevask
- Renhold i fellesarealer
- Flere sykkelparkeringer

Konklusjon: Generalforsamlingen er orientert.

Sak 6 – Forslag om etablering av faste rammer for beboermedvirkning

Kommentar fra styret:
Styret redegjorde for forslaget og bakgrunnen for saken. Det ble understreket at større beslutninger i borettslaget uansett behandles av generalforsamlingen, hvor andelseierne har den endelige beslutningsmyndigheten.

Styret orienterte om at det vil innføres faste informasjons- og dialogmøter to ganger årlig, hvor beboere kan komme med innspill til prosjekter og utvikling i borettslaget.

Styret påpekte videre at forslaget slik det er formulert vil kunne medføre mer omfattende prosesser, økt administrativ belastning og lengre beslutningstid.

Styrets innstilling var at forslaget ikke skulle vedtas.

Styret stilte spørsmål til forslagsstillerne knyttet til gjennomføring av forslaget, herunder:

- Behov for møter utover planlagte informasjons- og dialogmøter
- Forholdet mellom beboermøter og spørreundersøkelser
- Praktisk gjennomføring av foreslåtte prosesser

Kommentarer fra forslagstillere: *De mener generelt at kommunikasjonen ut fra styret har vært for dårlig. Og at styret ikke legger til rette for at beboere som vil, kan bidra. De vil at beboere skal ha innflytelse på hva som blir gjort vedlikehold, endringer og renovasjon på et tidlig tidspunkt.*

Kommentarer fra salen ellers: *Tre beboere uttrykker at forslaget fremstår som utydelig og vanskelig å gjennomføre i praksis. Det ble også påpekt at styrets*

Org.nr. 954 519 678
Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf: 55 24 14 70 (man-tors 10-14)

Hjemmeside: solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

hovedfokus fremover burde være lagets bygningsmasse og vedlikehold da forslaget vil kreve mye ressurser.

Kommentarer fra styret: *Styret vil fremover ha økt fokus på god kommunikasjon med beboerne. Dette er allerede et område styret har hatt økt oppmerksomhet på.*

Stemmeresultat (over styrets innstilling):
For: 52, Mot: 20, Blank: 2

Vedtak:
Styrets innstilling ble vedtatt. Forslaget falt.

Sak 7 – Bruk av tilfluktsrom og etablering av felles beredskapslager

Kommentar fra styret:
Styret redegjorde for bakgrunnen for saken og viste til økt nasjonalt fokus på beredskap i en mer uforutsigbar situasjon. Det ble understreket at tilfluktsrommene er en del av samfunnets beredskap, og at det er viktig at disse kan tas i bruk etter sitt formål innen gjeldende tidskrav.

Styret påpekte at dagens praksis med privat lagring i tilfluktsrommene ikke fungerer tilfredsstillende, og at dette medfører redusert tilgjengelighet, økt risiko og manglende etterlevelse av gjeldende krav.

Styret orienterte videre om muligheten for å etablere felles beredskapslager som et supplement til beboernes egenberedskap.

Vedtak – Sak 7A:
Generalforsamlingen vedtar at tilfluktsrommene i borettslaget skal tilbakeføres til sitt formål og ikke benyttes til privat lagring.

Styret gis fullmakt til å fastsette frist for fjerning av private eiendeler i tilknytning til vårens dugnad 2026. Gjenstander som ikke er fjernet innen fastsatt frist kan bli håndtert i henhold til gjeldende regler for fellesareal.

Husordensreglene oppdateres i tråd med vedtaket slik at bestemmelsen om tilfluktsrom presiseres til:
«Tilfluktsrommene er fellesareal og skal til enhver tid kunne benyttes etter sitt formål. Rommene skal ikke brukes til privat lagring.»

Kommentar fra salen: *Noen beboere fra høyblokken opplyser om at ordningen fungerer godt slik den er i dag.*

Org.nr. 954 519 678
Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf: 55 24 14 70 (man-tors 10-14)

Hjemmeside: solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Svar: *Styret påpeker at selv om ordningen fungerer enkelte steder, fungerer den ikke i alle oppganger. Det må derfor være en felles regel som gjelder for hele laget.*

Stemmeresultat:
For: 39, Mot: 29, Blank: 3

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Vedtak – Sak 7B:
Generalforsamlingen vedtar at styret gis fullmakt til å etablere felles beredskapslager i borettslagets tilfluktsrom.

Styret gis fullmakt til å anskaffe og plassere beredskapsutstyr som anses som hensiktsmessig i tilfluktsrommene.

Tiltaket finansieres innenfor borettslagets ordinære drift og avsetninger. Styret gis fullmakt til å foreta nødvendige budsjettmessige tilpasninger.

Kommentar fra salen:
Etter spørsmål fra beboer utborderer styret hva det vil innebære å gjøre i stand tilfluksrommene for beredskap. Beboere lurte på om de i dette vedtaket også da eventuelt vedtok en driftsmessig oppgradering av tilfluktsrom.

Svar: *Det er først og fremst snakk om basis ting som: vann, radio, tepper, fyrstikker og eventuell enkel matrasjonering o.l. Når det kommer til oppgradering/vedlikehold av tilfluktsrom er dette noe som faller innunder oppgaven til styret uavhengig av vedtak eller ikke, angående forsvarlig drift og forvaltning av bygningsmassen.*

Stemmeresultat:
For: 56, Mot: 15, Blank: 1

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Avtroppende styreleder avslutter møtet. Nyvalgt styreleder takker avtroppende styremedlemmer og ønsker nye styremedlemmer velkommen.

Org.nr. 954 519 678
Skytterveien 33, 5038 Bergen. Tlf: 55 24 14 70 (man-tors 10-14)

Hjemmeside: solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

Signering

Bergen, 19.03.2026

Møteleder: Kjartan Gundersen

Kjartan Gundersen

Referent: Miriam Tumyr

Miriam Tumyr

Protokollunderskriver

HILDEGUNN LIRHUS

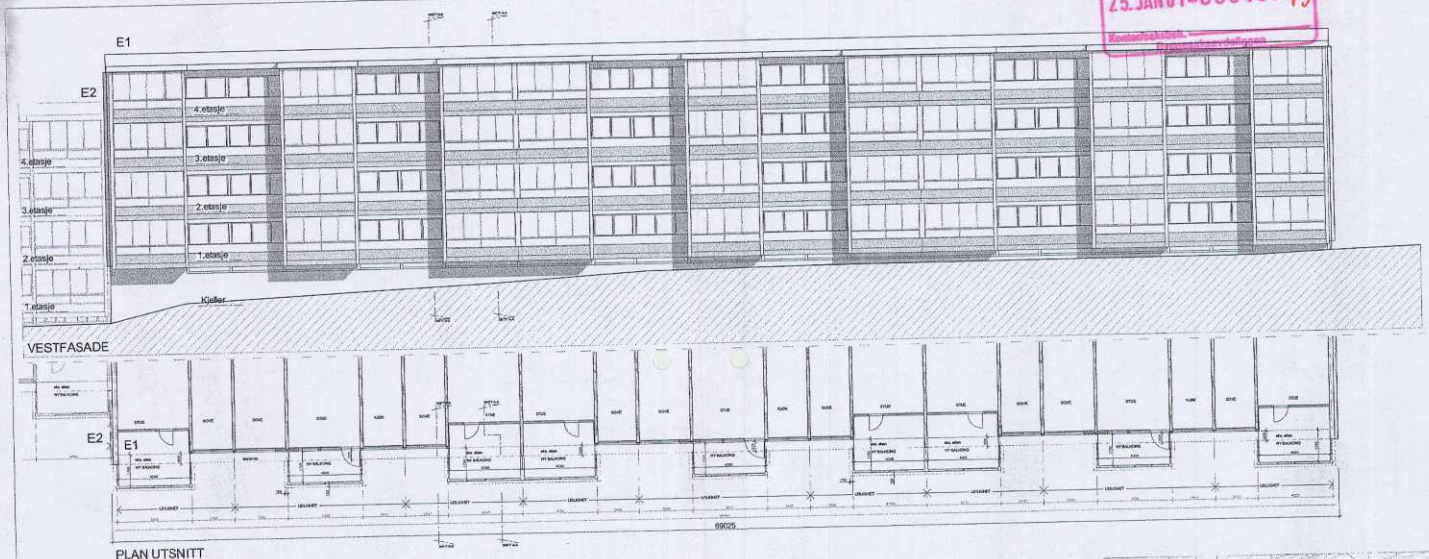
Protokollunderskriver

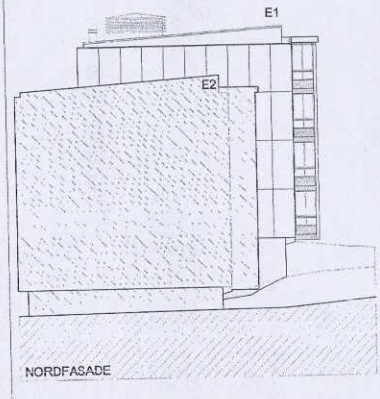
Elisabeth Cook

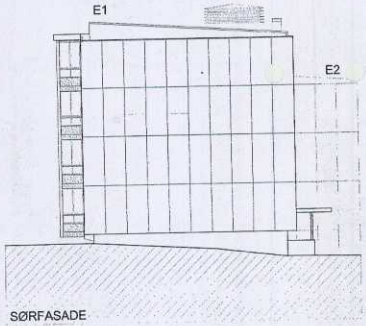
Protokollen er godkjent og signert elektronisk / fysisk.

Org.nr. 954 519 678
Skyttervelen 33, 5038 Bergen. Tlf: 55 24 14 70 (man-tors 10-14)
Hjemmeside: solvbergetborettslag.no E-post: soelbo@online.no

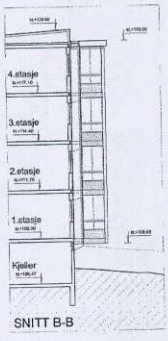
25.JAN01*00015949

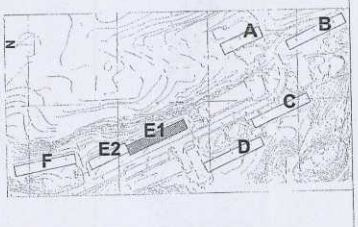












BLOKK E1

Skytterveien 16, 18, 20

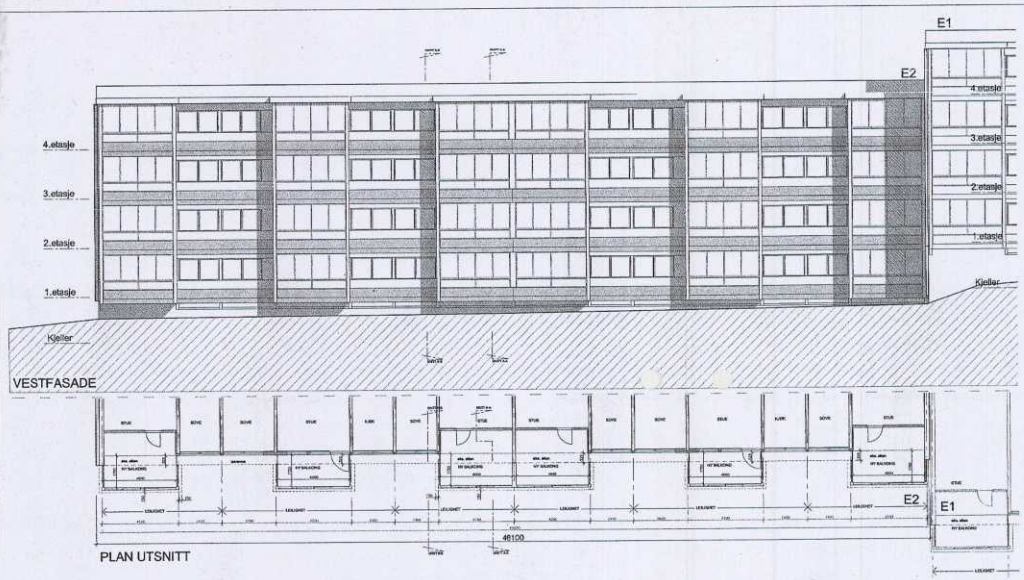
Selvberget BRL - BOB

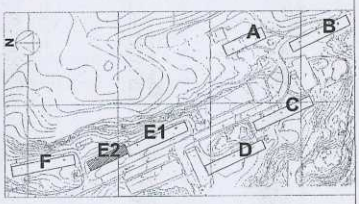
Innglassede Balkonger - BLOKK E1

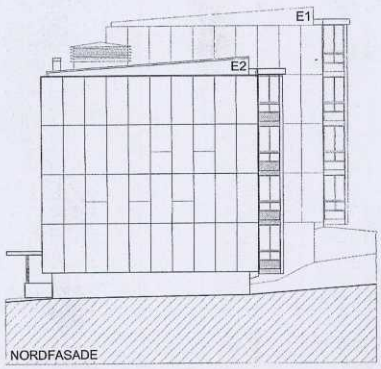
MÅLESTOKK	1:100	TEGN.NR.	REV.
KONTROLLERT	PJ	1310	3005B B
DATO	17.01.2001		
FILNAVN	3005B		

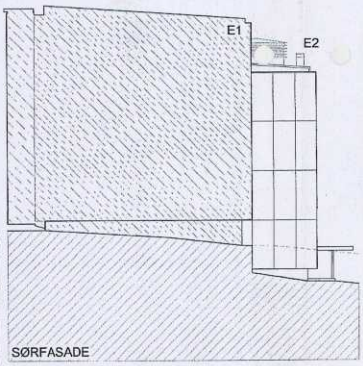
FORUM ARKITEKTER

Arkiv nr. Dok.nr.
25. JAN01*00015909
Kontrollutskrift
Byggesaksavdelingen

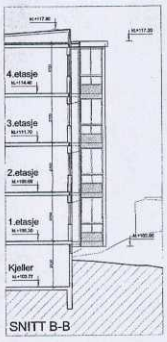












BLOKK E2

Skytterveien 12, 14

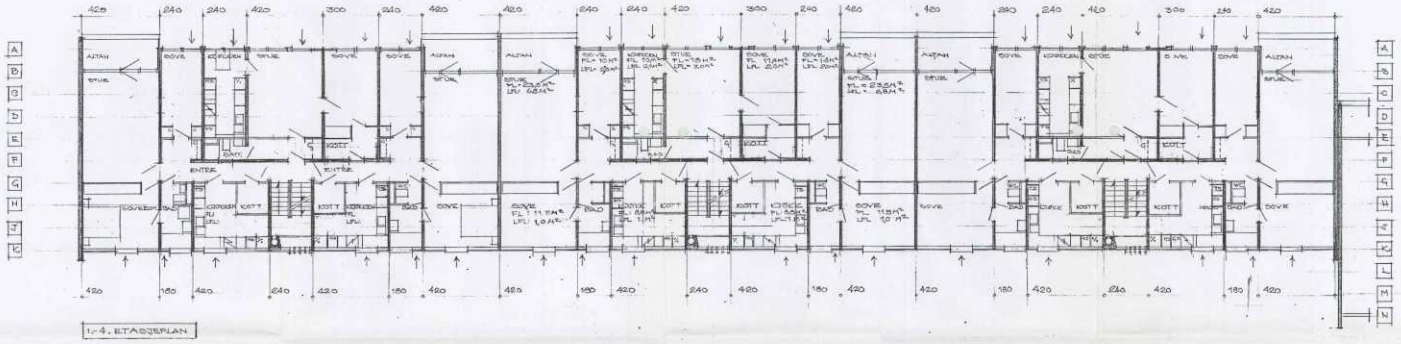
Selvberget BRL - BOB

Innglassede Balkonger - BLOKK E2

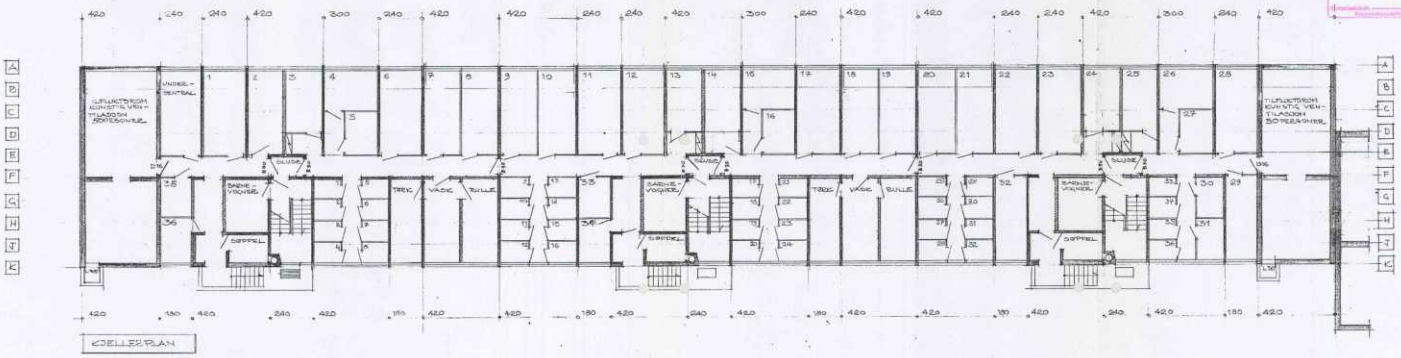
ANSVARL.	L 100	Tegn nr.	Rute nr.	Rev.
TEGNET av	GW			
KONTROLL	PJ	1310	3006B	B
ENDRET dato	17.01.2001			
FILNAVN	3006B			

ARKITEKTER MNAL NPA - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL

FORUM ARKITEKTER



1:4. ETASJEPLAN



KJELLERPLAN

36 LEILIGHETER =

24 STK. 3RØMS
12 STK. 2RØMS
(24·3)+ 12·2 = 96 PERSONER.

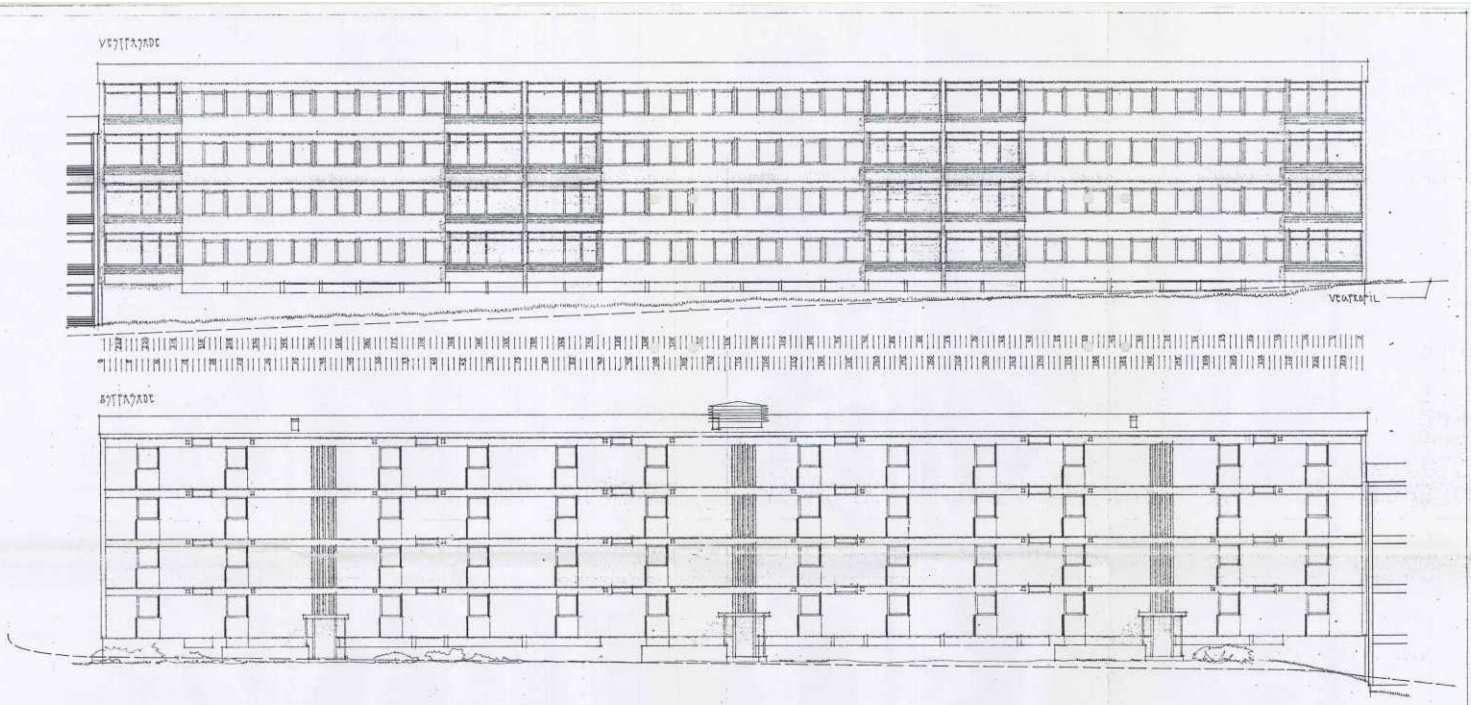
18.2 - 63	TM.	PLANER.
23.11 - 62	HL.	ETASJEPLANER - KJELLERPLANER. (3-30 DØRER, NØD. DØR.)
5-6-62	TE	NY NUMMERERING (FRA NR 21)
11-4-62	TE	PLANER.
dato	sign.	forandring

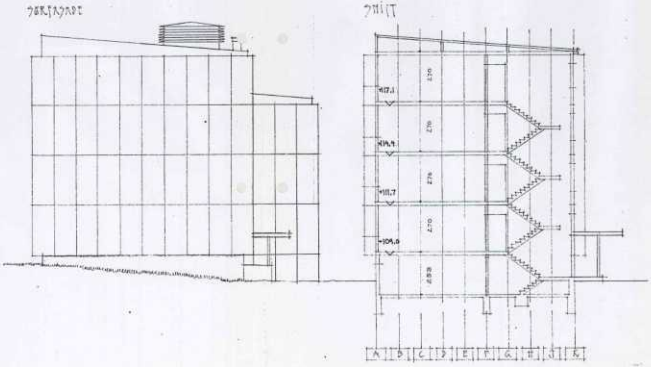
2-4-62 BOB SKYTEBANEN — prosjekt nr. 107

1-4. ETASJEPLAN OG KJELLERPLAN — tegn. nr. 17

E1 — målestokk 1:100.

AALL og LØKELAND, arkitekter m.n.a.i., Storbygt. 3, telf. 17503 - 16092

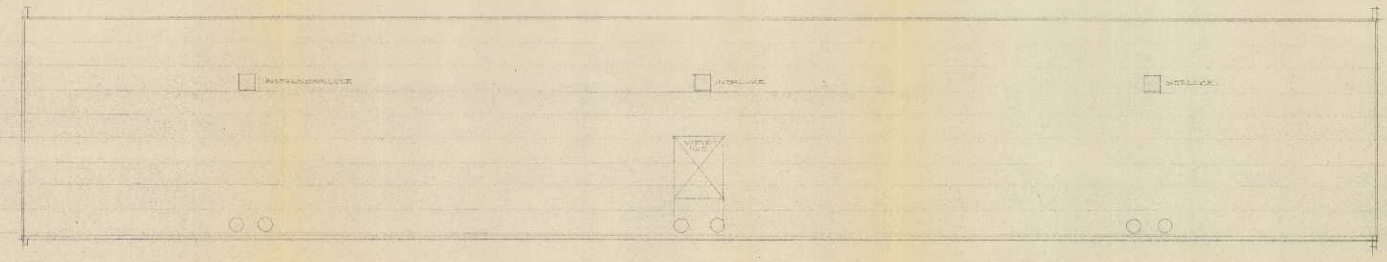




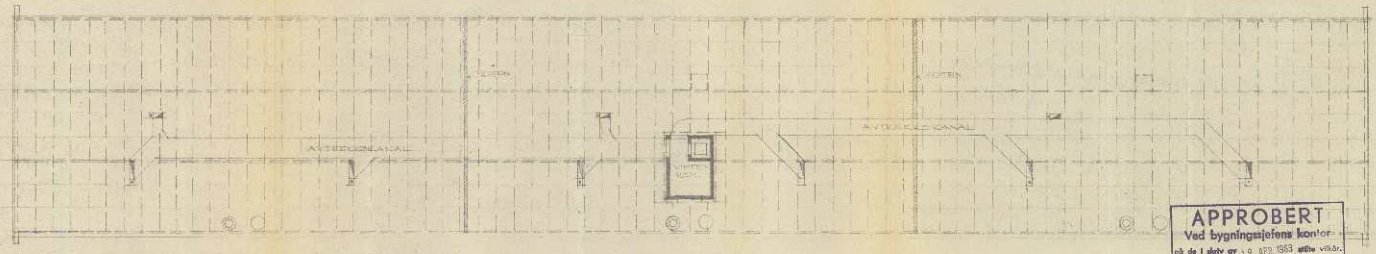
28 MAI 00 • 0001919


BERGEN KOMMUNE Bymiljøetat
Ark.nr. Dok.nr.
06.MAR01*00015919
Kontor/saksbeh.
Byggesakseavdelingen

Vedlegg 5



TAKPLAN



LOFTPLAN

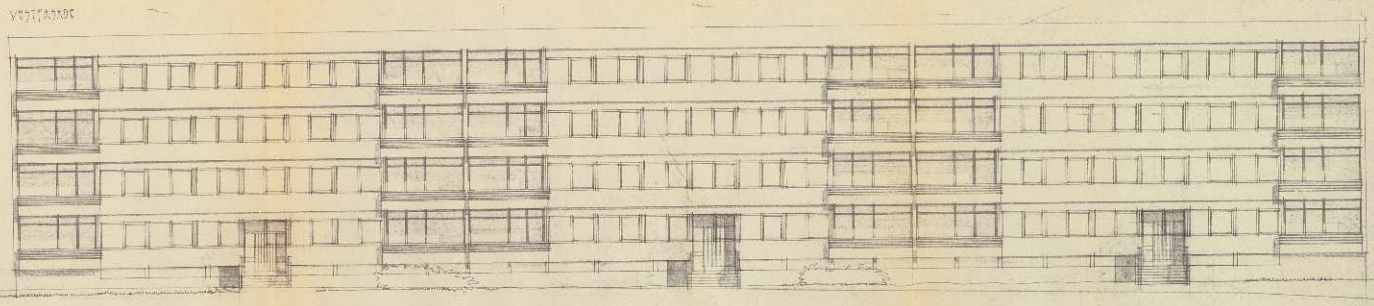
APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 19 APR 1963 gitte vilkår.
Bergen den: 19 APR 1963
Attesteres:

J.NR. 01933 - 5.8.62
BYGNINGSSJEFEN

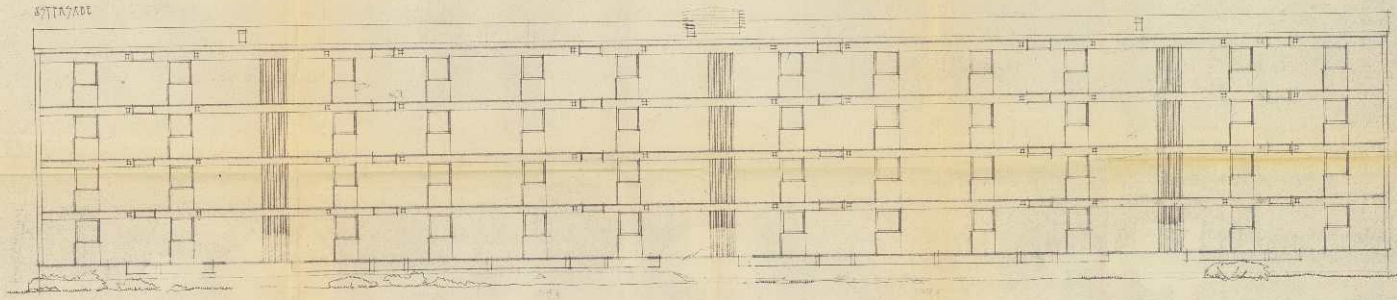
2-5-62	B.O.B. SKYTEBANEN.	F	107
	LOFTPLAN		24
	TAKPLAN		1:100

AALL og LØKELAND, arkitekter m.n.l. Bergen. Tlf. 17 00 12 - 16 00 00

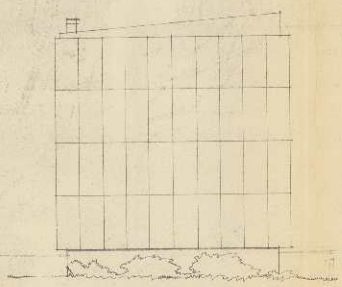
VESTFASADE



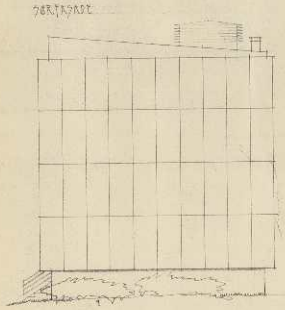
SØRFASADE



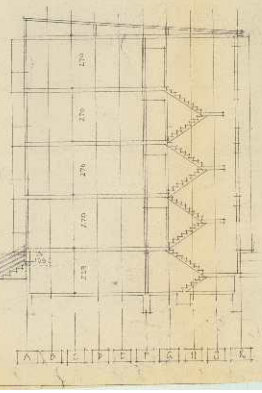
NORDFASADE



ØSTFASADE



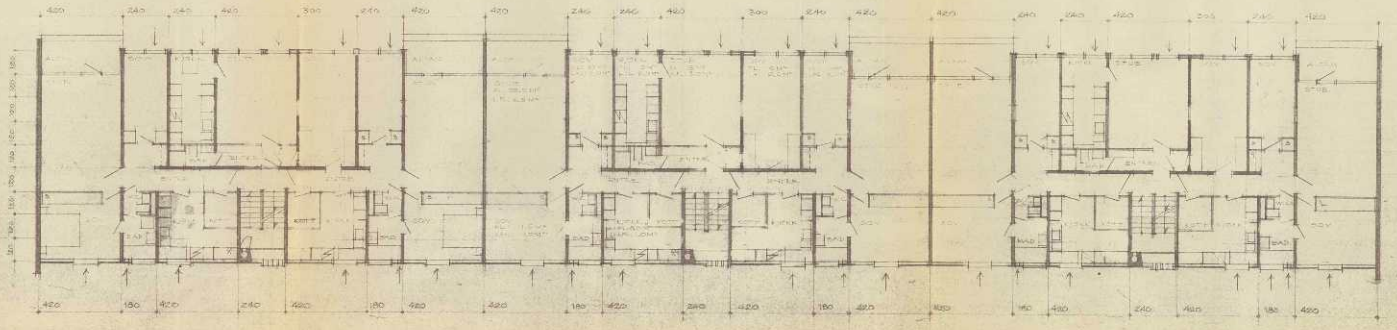
SNITT



APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de i skriv av 19 APR. 1962 ditto tilhør.
Bergen den: 19 APR. 1962
Attesteres:

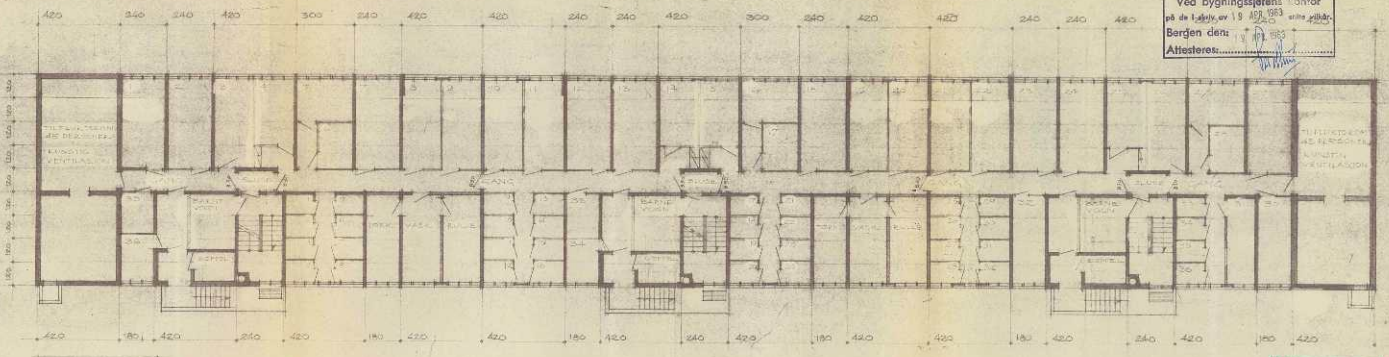
MOTTATT
BYGNINGSSJEFEN

F



1-4 ETASJEPLAN

APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de 1 skjv. av 19 APR 1963 antte pålitr.
Bergen den: 19 APR 1963
Attesteres:



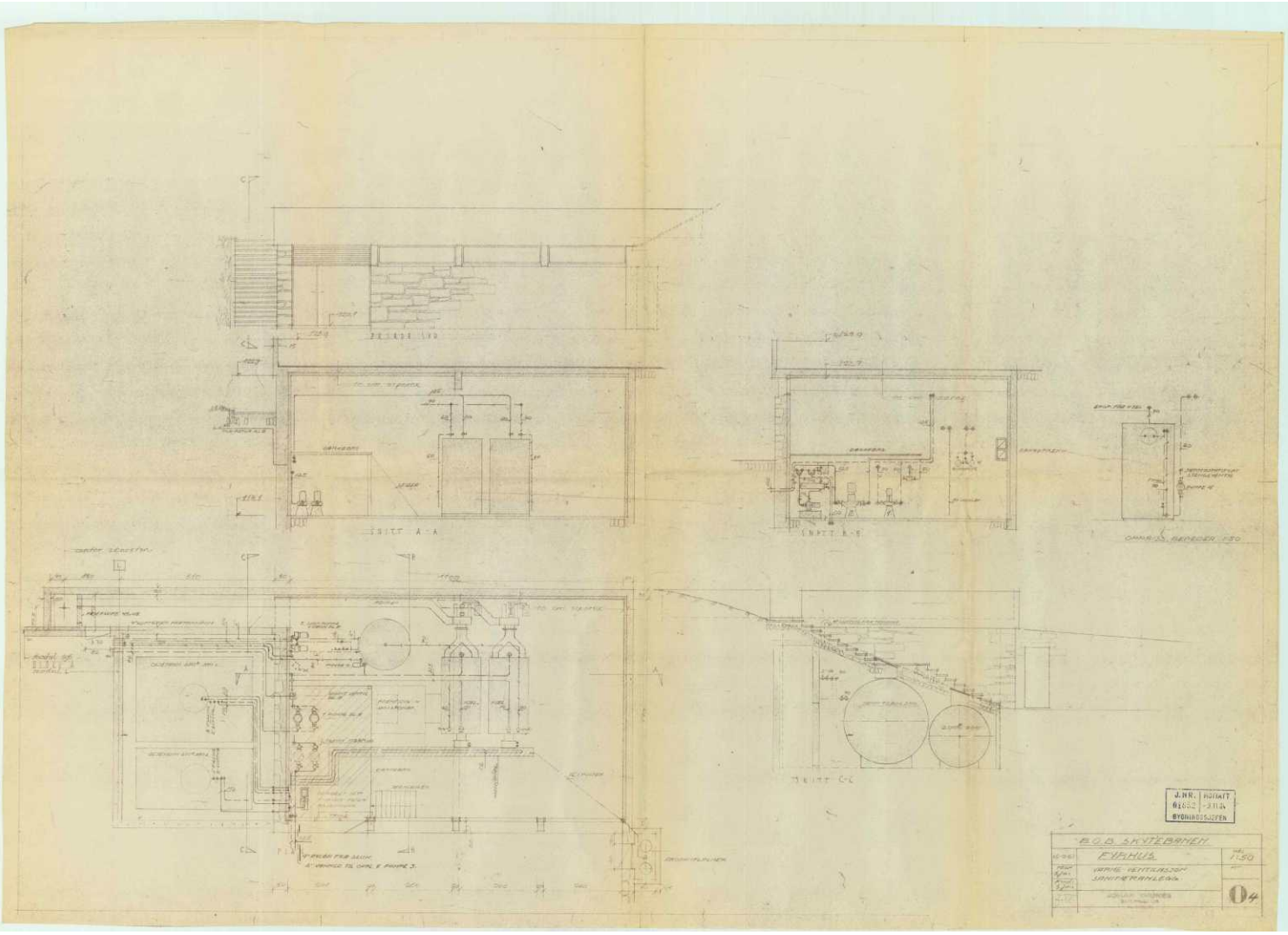
KJELLERPLAN

BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
29. 11. 62
Jnr. 1488 62.

BOLIGBYGGET
PLAN 1-4 ETASJE
KJELLERPLAN

F

1:100



J.NR. 81852 | RISSAKT -3114
BYGNINGSSJEFEN

R.O.B. SKYTEBANEN

10-1961	FYRHUS	1:50
	VARME-VENTILASJON SANITÆRANLEGG	—
		04

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. 99/62

BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 1488
1962

Ferdigattest

for eiendommen nr. 10 X, SKYTTERVEIEN, BLOKK F.

Skytterveien 6-8-10

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 29.9.1962
fra ~~hr~~. Bergen og Omegn Boligbyggelag
approberte byggeforetagende: En 4-etasjes betongbygning
er lovlig.

Der er besiktiget ..... røkpipe(r) og følgende ildsteder:

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

Dessuten sentralvarmeanlegg.

~~Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og~~ samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører ~~i h. t. bglv.s § 142, 4.~~

Bergen den 19. februar 1968.

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § ~~142~~ 99. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 21.2. 1968.

Sendt BOB

E. Losnedal (KML)
bygningssjef

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

5

Access Trappeheiser AS
Postboks 430
2303 HAMAR

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200416520/4 RUBI	BYG – 5210	14.03.2005

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 168	Bnr 1328
Tiltakets adresse	Skytterveien 6
Tiltakets art	Installering Heis / Løfteinnretning
Tiltakshaver	Oddny Torstensen

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer 11.03.05.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200416520.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Rune Birkeland
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

Saksnummer 200416520

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
Allehelgens gate 5 • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33 • byggesak@bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Forum Arkitekter A/S
Torgny Segerstedt vei 27
5143 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200015921/7 VAKN	BYG - 5210	22.04.2002

FERDIGATTEST
Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 168	Bnr 1328
Tiltakets adresse	SKYTTERVEIEN 6 – 8 – 10
Tiltakets art	Tilbygg Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Sølvberget Borettslag ,Styret

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjonen datert 20.02.02 bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200015921.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Jan B. Mjelstad
seksjonsleder

V. Knutsen

Valentina Knutsen
avdelingsingeniør

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Arna & Åsane Rørleggerservice AS
Hardangervegen 871
5267 ESPELAND

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Kjell Tangen	Maria Therese Nesse	201822459/11	080421

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 168 Bnr 1328
Adresse	:	Skytterveien 6
Tiltakshaver	:	Sølvberget Borettslag
Tiltaket	:	Rehabilitering bad, rørfornying og balansert ventilasjon i bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 19.03.2021 og tilleggsdokumentasjon mottatt 08.04.2021, samt tillatelse datert 20.11.2018.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for rehabilitering av 279 stk. våtrom/bad, rørfornying på bad og kjøkken, samt balansert ventilasjonsanlegg i Sølvberget borettslag, fordelt på 1 høyblokk og 6 lavblokker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Maria Nesse - saksbehandler
Katrine Ve - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Sølvberget Borettslag, C/O BOB BBL, Nygårdsgaten 13, 5015 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Forum Arkitekter A/S
Torgny Segerstedt vei 27
5143 FYLLINGSDALEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200015921/7 VAKN	BYG - 5210	22.04.2002

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 168	Bnr 1328
Tiltakets adresse	SKYTTERVEIEN 6 – 8 – 10
Tiltakets art	Tilbygg Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Sølvberget Borettslag ,Styret

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjonen datert 20.02.02 bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200015921.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Jan B. Mjelstad
seksjonsleder

Valentina Knutsen
avdelingsingeniør

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1328/0/0
Utlistet 01. september 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
261346118	Grunneiendom	0	Ja	37 779,7 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
11080000	30	BERGENHUS. NEEVENGÅRDEN, SANDVIKENS 1. RODE NR. 1 (SKYTTERVEIEN/SØLVBERGET)	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.09.1961		98,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	92,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	5,2 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	2,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_2	Byfjellsgrense - sentrale byfjell	2,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regionalnett elforsyning	14,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	22,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	1,5 %

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
6300000	30	BERGENHUS. STEMMEMYREN IDRETTSPARK	3	190001020
15750000	21	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3	202004102
11050000	30	BERGENHUS. ØYJORDEN - STEMMEMYREN, REGULERING AV VEIER	4	-

Andre opplysninger

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

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

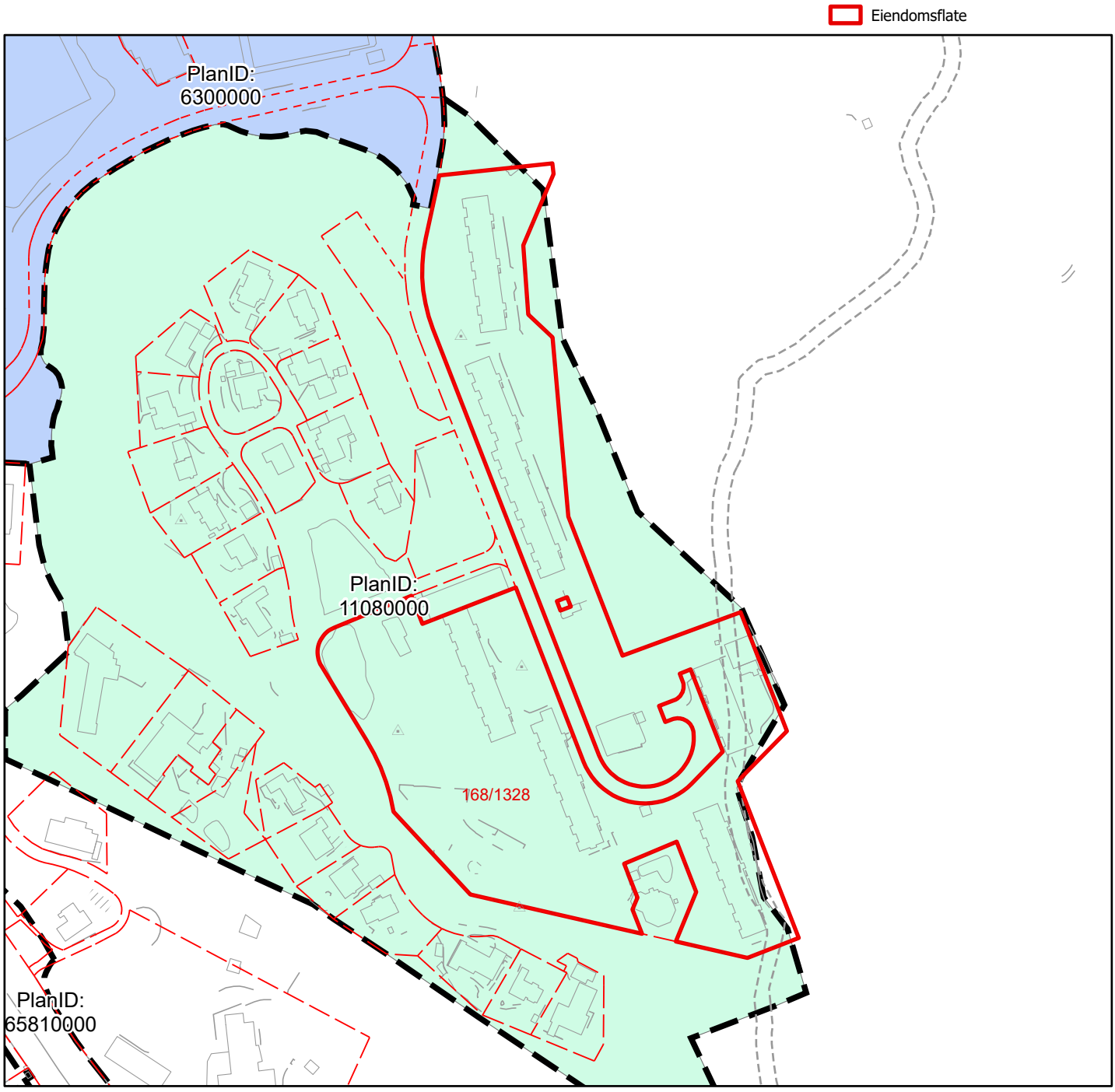
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1328/0/0
Dato: 01.09.2026 Adresse: Skytterveien 6 m.fl.

N

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): 11080000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/1328/0/0
Dato: 01.09.2026 Adresse: Skytterveien 6 m.fl.

PlanID(er): 11080000

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

Eiendomsflate



X-21/90

NEEVENGÅRDEN SANDVIKENS 1. RODE NR. 1.
STORE SANDVIKENS UTMARK

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN

MÅLESTOKK 1 : 1000

BYPLANSJEFEN I BERGEN, 24. MAI 1960

Olav Nesse.

KOMM. DEP. TET
05985 | 14. NOV. 63
D.

BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 908-224
19 60
Dato 11 / 11 1961
Bilag nr. 11

Ingrid Fleiing — Nicolay Brandtzæg

——— BEGR. LINJE I FØLGE DISPOSISJONSPLAN

— — — — — " " FOR REGULERINGSPLANEN

Det bekreftes at kartkopien / avskriften
er i overenstemmelse med departementets
stadfestelse av 29 / 9 1961
Byplansjefen i Bergen den 11. november 1961

Olav Nesse.

——— Godkjennt tracé for höyspenntledning.
Byplansjefen i Bergen, den 11 / 11 - 1961.

Olav Nesse.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

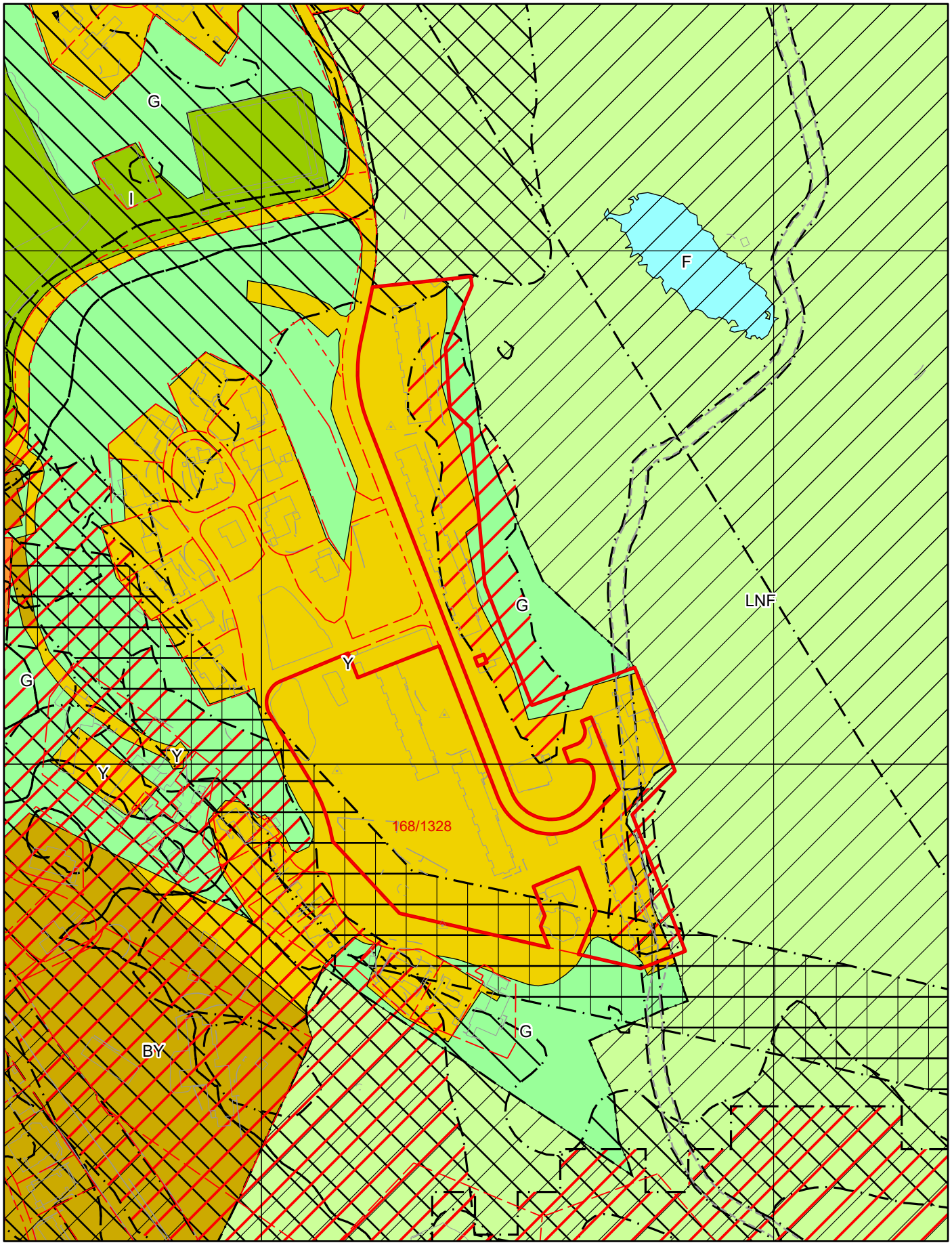
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 01.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1328/0/0
Adresse: Skytterveien 6 m.fl.

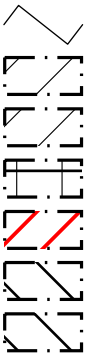
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Idrettsanlegg

Grønnstruktur

LNF

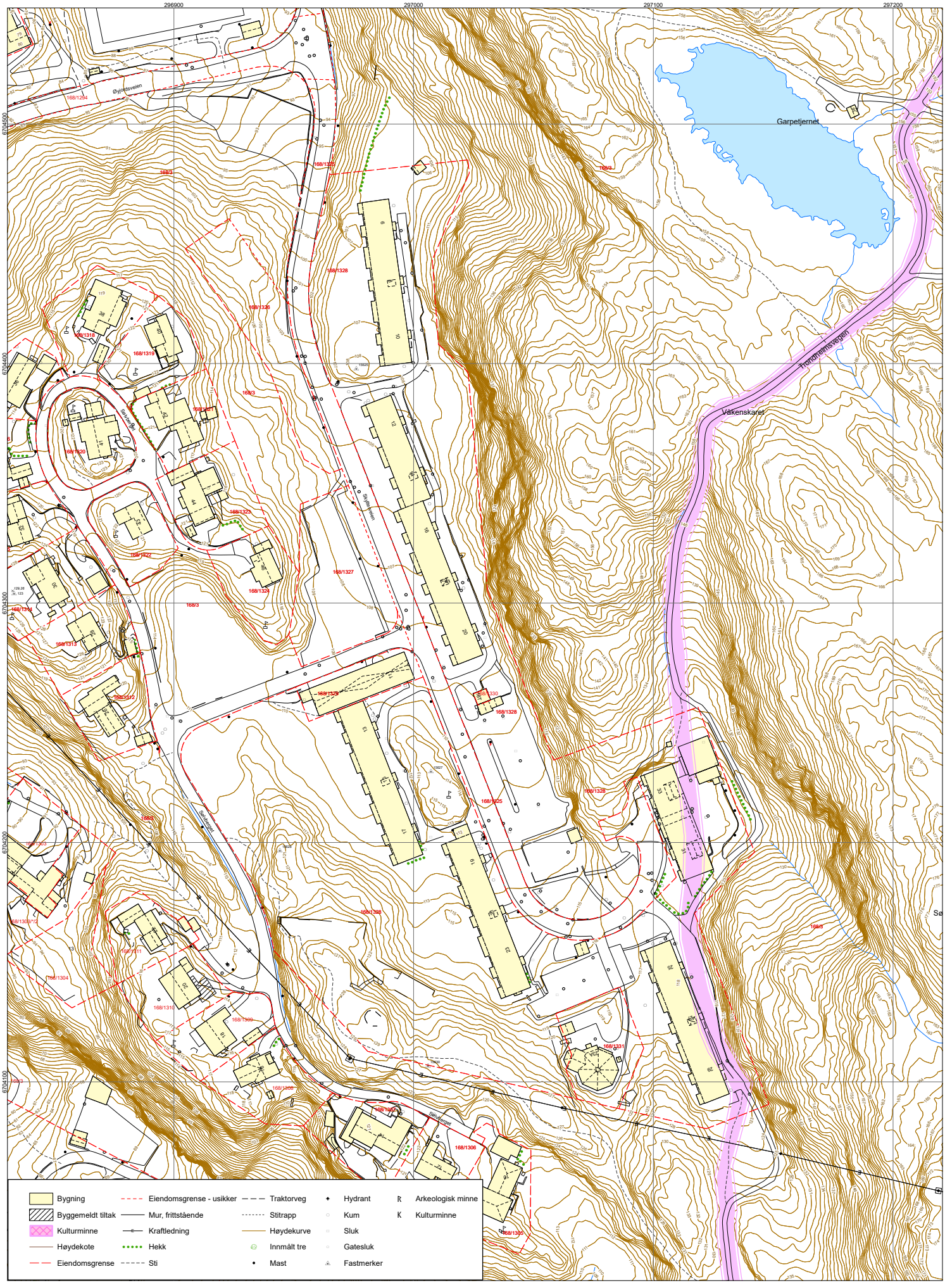
Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A2: 1:1 000
Dato: 01.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1328/0/0
Adresse: Skytterveien 6 m.fl.



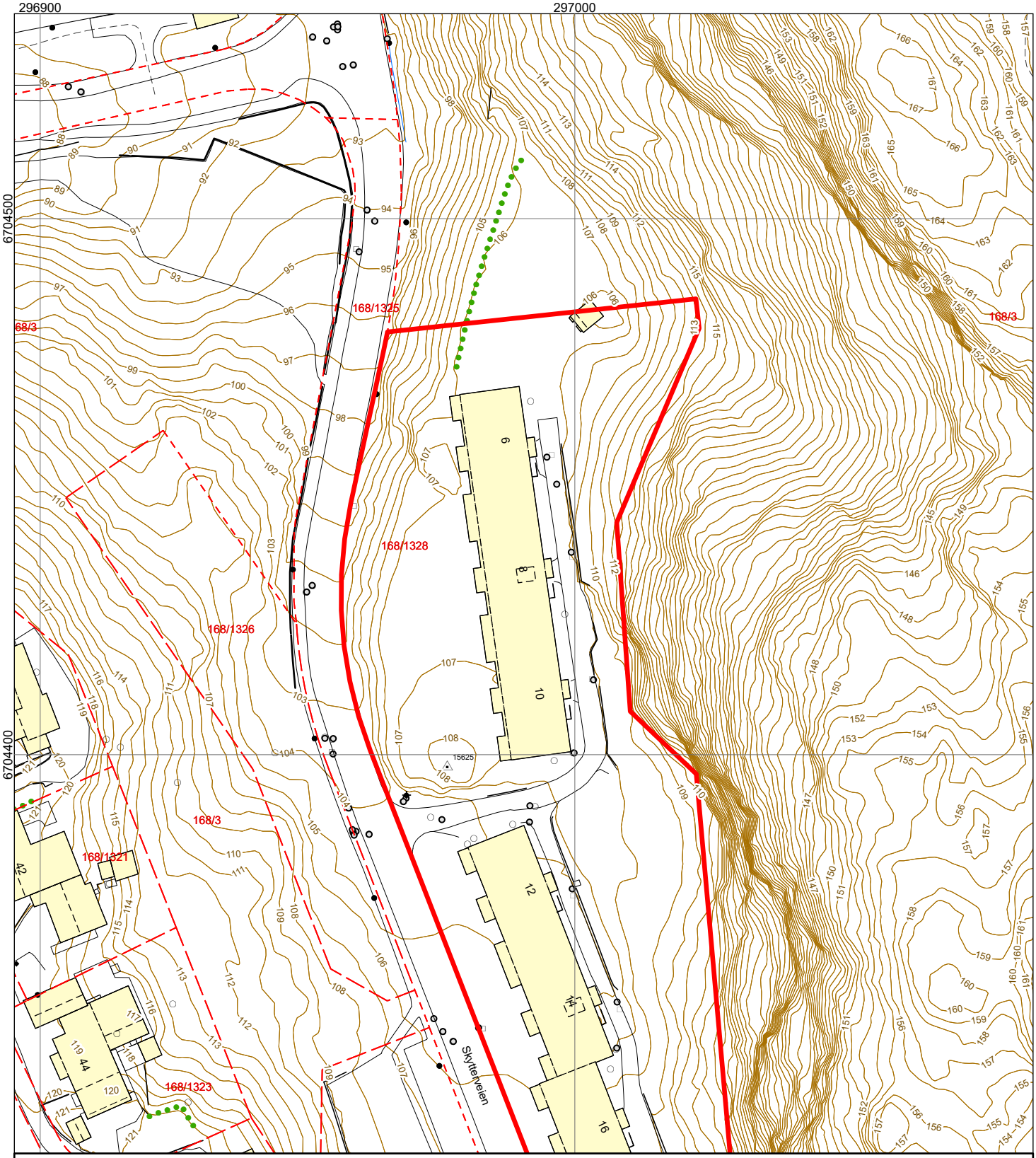
Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 01.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1328/0/0
Adresse: Skytterveien 6 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

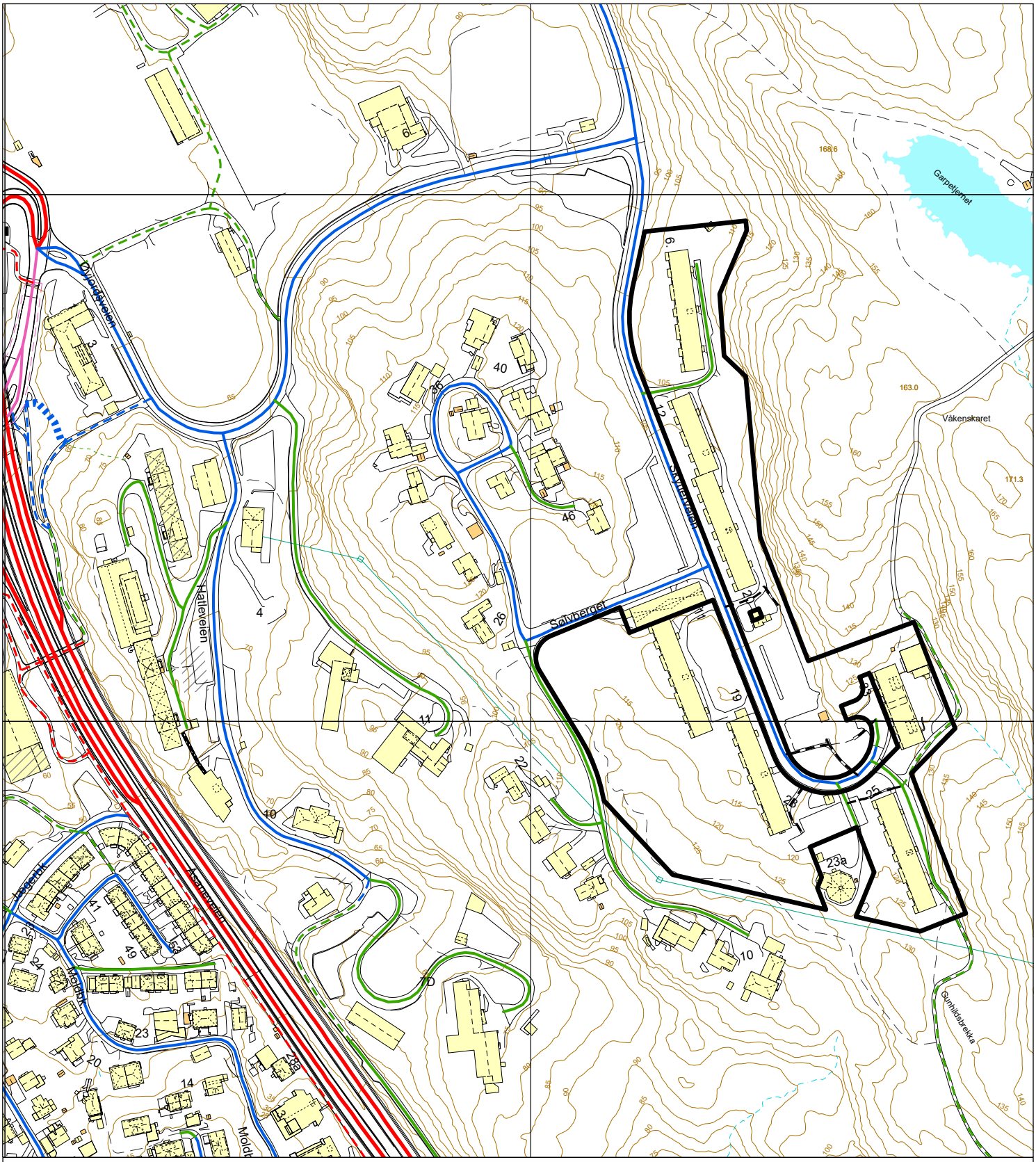
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 01.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1328/0/0
Adresse: Skytterveien 6 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

Skytterveien 6

Nabolaget Sølvberget - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	6 min 3.6 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	6 min 5.2 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	9 min 7.1 km
Tertnes videregående skole 370 elever	5 min 5 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min 6.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skytterveien Linje 16E	4 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 7.2 km
Bergen Flesland	24 min

BARNEHAGER

Sølvberget barnehage (1-5 år) 28 barn	5 min 0.4 km
Sammen Blokksberg barnehage (1-5 å... 48 barn	7 min 0.5 km
Øyjorden barnehage (0-5 år) 95 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Spar Øyjorden	8 min
Rema 1000 Helleveien	10 min

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

VARER/TJENESTER

Åsane Storsenter	7 min
Vitusapotek Helleveien	10 min
Åsane senter Vinmonopol	7 min

SPORT

Sølvberget	4 min
Stemmemyren idrettsanlegg	4 min
Sammen Lehmkuhl	10 min
NEXT Nyhavn	16 min

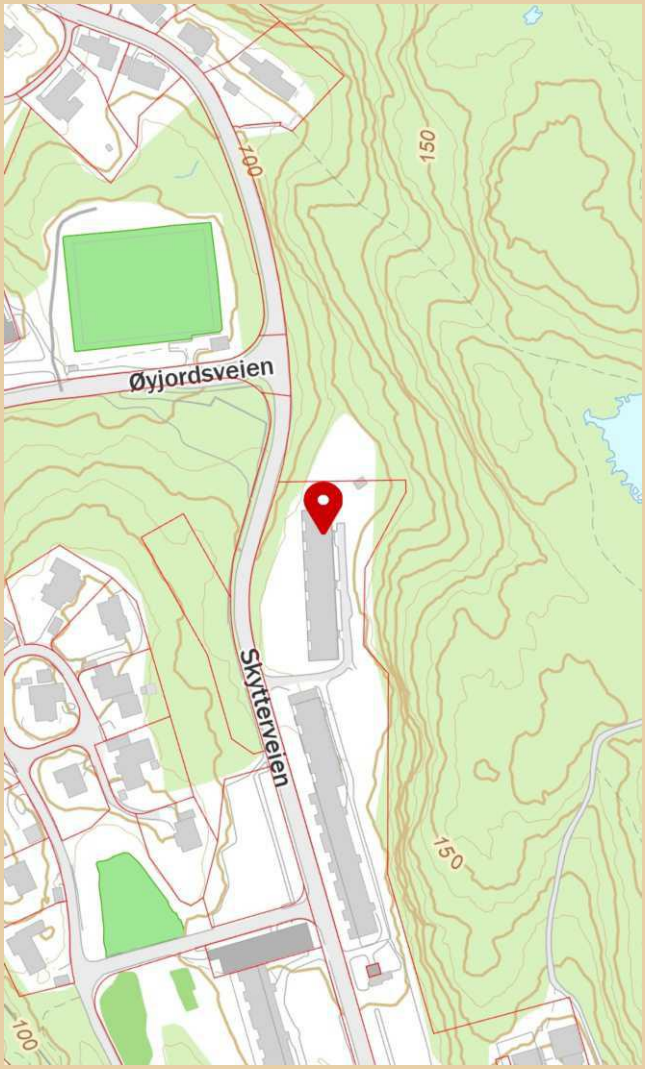
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skytterveien 6, 5038 Bergen
Gnr. 168, Bnr. 1328, andelsnr. 270 i SØLVBERGET BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260238

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd
Saksbehandler: Marcus Bergmann Atrar
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 958 95 788
E-post: marcus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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