

Hjalmar Brantings vei 81



Velkommen til

Hjalmar Brantings vei 81



Salgsoppgaven produsert 21. mars 2025

4 min fra Oasen

Innholdsrik 3-roms ved Oasen, buss og bybane! Nyt gode solforhold på 2 balkonger (14m²). Varmtvann & tv/internett inkl!

Prisantydning	3 500 000,-
Fellesgjeld	38 021,-
Omkostninger	9 560,-
Totalpris	3 547 581,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 552,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	92 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1973
Megler	Remie Schjelderup Henriksen
Telefon	930 86 672
E-post	r.henriksen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Innholdsrik 3-roms beliggende i et svært attraktivt borettslag i populære Fyllingsdalen. Bo behagelig i hjertet av Fyllingsdalen med kort gange til alle service- og fasilitetstilbud du skulle trenge, samt nærhet til bykjernen!

- 2 balkonger på 14m² med gode solforhold midtsommers
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Varmtvann, tv/internett mm. inkl. i felleskostnader
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- 2 eksterne boder - gull verdt for ekstra lagringsplass
- Attraktivt og veldrevet borettslag med høy trivselsfaktor!

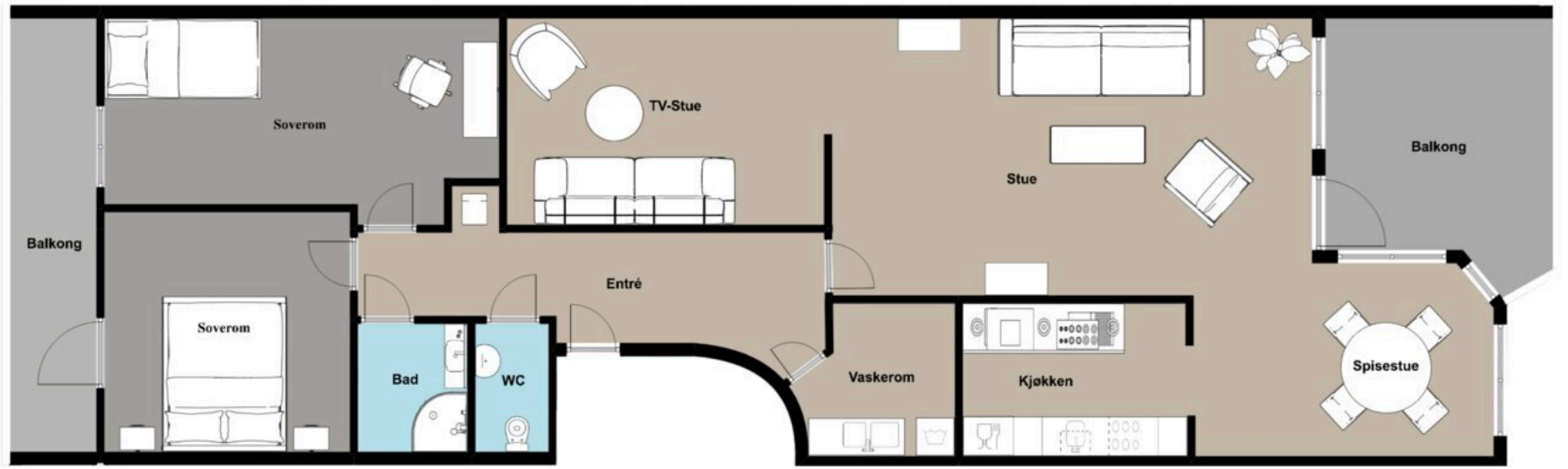
- 4 min gange til Oasen senter med dagligvare, SATS, restaurant mm.
- 4 min gange til bybanen og buss med hyppige avganger
- Kort gangavstand til flere skoler og barnehager
- 10 min kjøring til bykjernen

Arealer og innhold

BRA-i:	92 kvm
Totalt BRA:	92 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré/gang, bad, vaskerom, toalettrom, 2 soverom, tv-stue, stue og spisestue/kjøkken
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 14 kvm. 2 balkonger



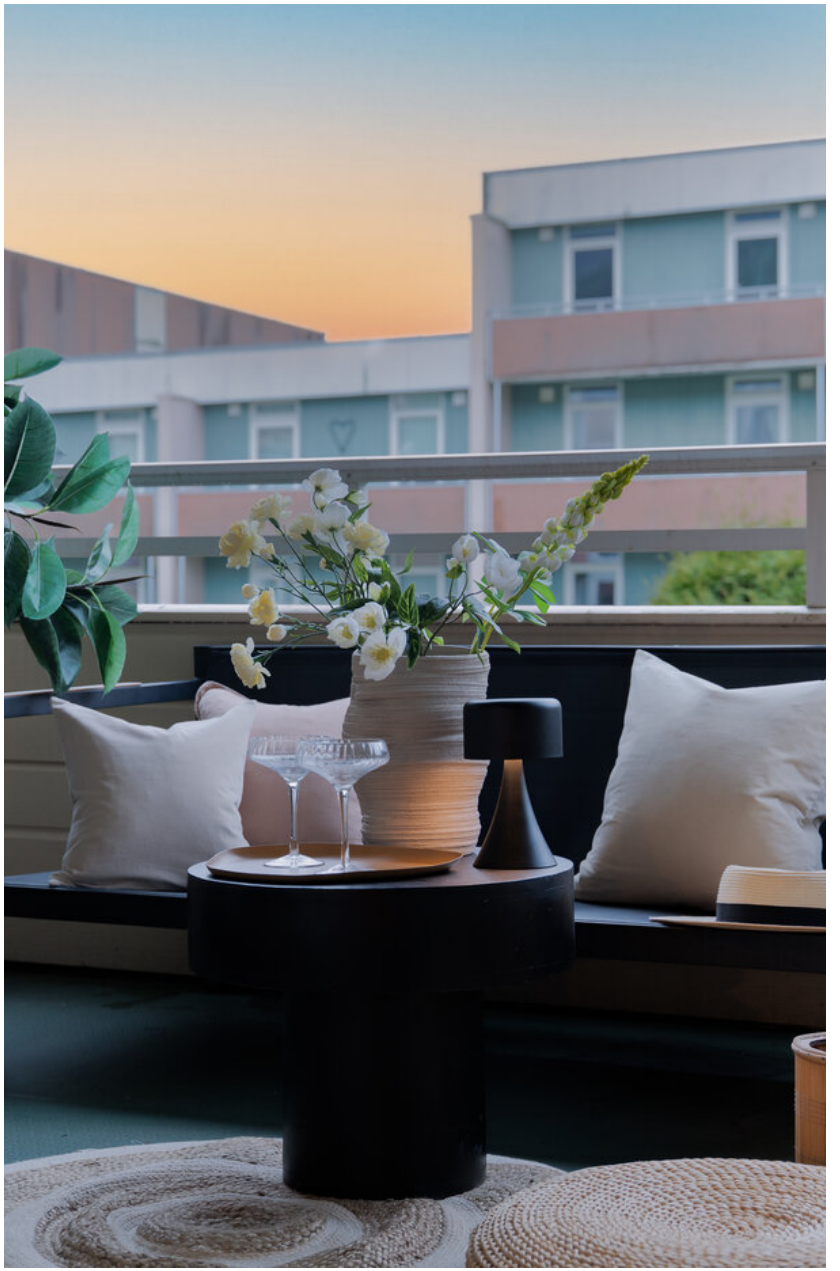
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment for å vise eiendommens potensial.

BERGEN SNAPSHOT
















La femme



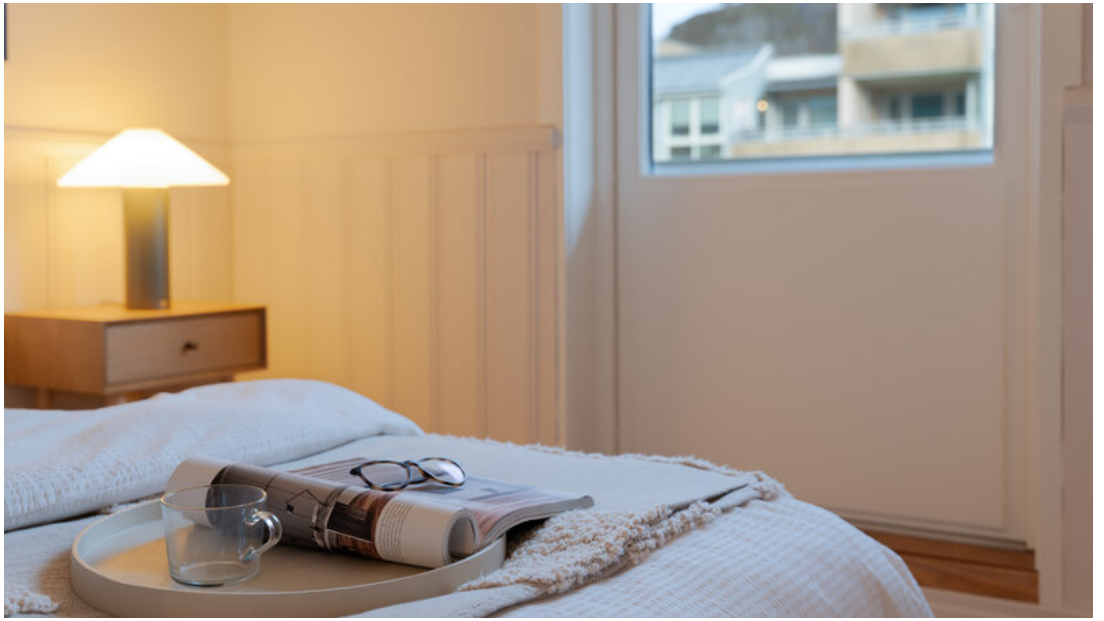
















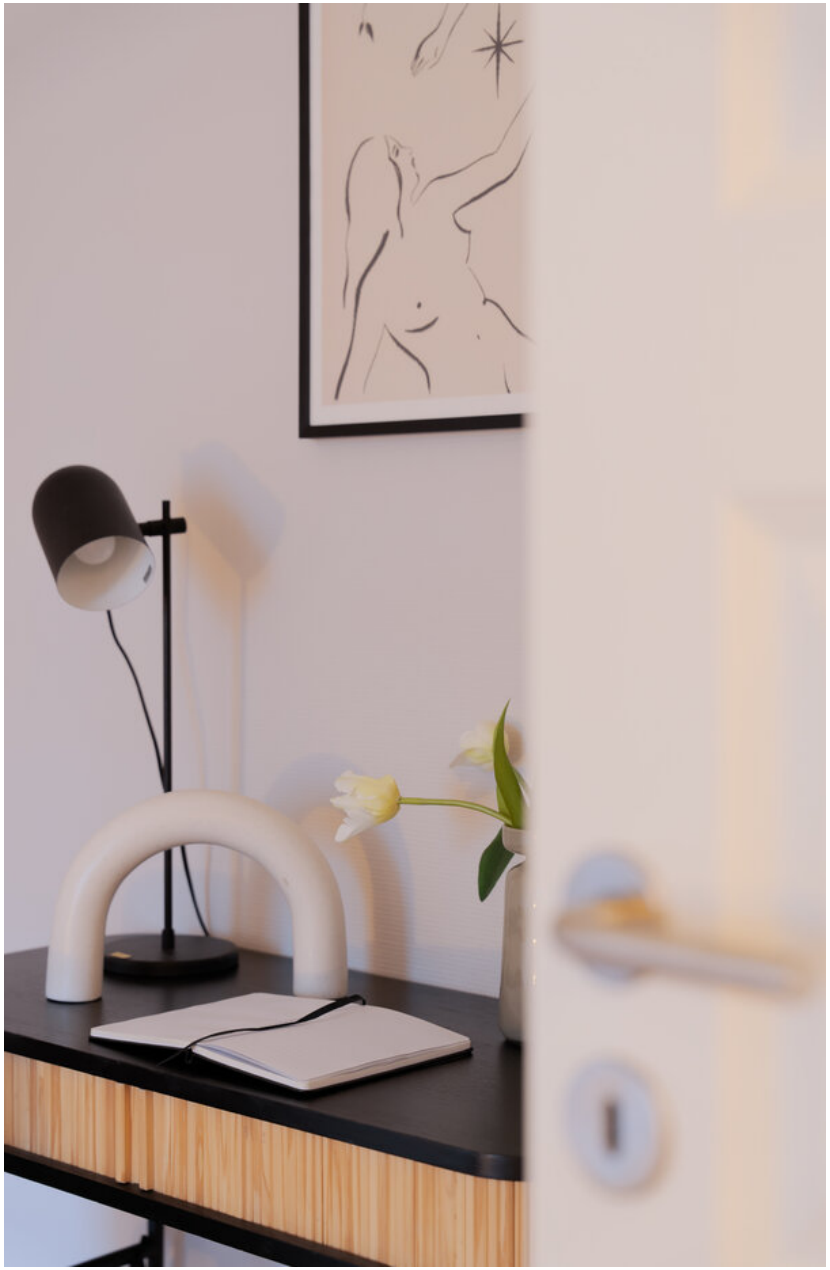



VINTERSÅ
ERNST
THE LOCAL BAKERY
Finest















Informasjon

Hjalmar Brantings vei 81

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0045/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Hjalmar Brantings vei 81, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 79 i Vestre Sælemyr Borettslag, org.nr. 952948768

Selgere
Anja Vågen
Kjetil Øvsthus Hanssen

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
38 021,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 538 021,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 210,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 560,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 860,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 547 581,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 556 881,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré/gang, bad, vaskerom, toalettrom, 2 soverom, tv-stue, stue og spisestue/kjøkken
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 14 kvm. 2 balkonger

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer 2 eksterne boder i 1. etasje på 4,5m² og 0,5m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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.

På grunn av byggets /leilighetens /etasjens utforming er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det
være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette. Areal er oppgitt på alle rommene. Det gjøres oppmerksom på at rommene som er vanskeligst å måle har ca. areal og det kan dermed være noe arealavvik på nevnte rom.

Parkering
Alle andelseier tildeles 2 plasser for egen bil på utvendig felles parkeringsplass.
Nye andelseiere må kontakte styret for tilgang til Unum parkeringsregistrering.

Borettslaget har 325 garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet hvor alle andeler kan søke.

Borettslaget har flere gjesteparkeringsplasser.
Fellesladere ute og mulighet for lader på garasjeplass.

Modernisering og påkostninger
2018:
- Nytt gulv i stue, entré/gang og vaskerom
- Nye vegger i entré/gang

2025:
- Malt tak og vegger
- Nye innerdører

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både av faglært og ufaglært. Arbeid utført i 2002, lagt fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Nye
baderomsmøbler.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både av faglært og ufaglært. Det ble lagt membran.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Bkk har hatt sjekk av anlegg, feil som ble oppdaget er utbedret.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Har vært rørbrudd.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport utført 2025.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Tilstandsrapport utført 2025.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven. Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig

Takstoppdrag AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.
- Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/gavlvegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk.
- Flat takkonstruksjon. Pulttak på tilbygg mot vest. Tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Etasjeskille/Gulv mot grunn.
- Overflater gulv på vaskerom.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer utvendig.
- Altandør stue utvendig.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser.
- Østvendt altan med utgang fra soverom.
- Påpekte punkter på overflater.
- Radon.
- Vannledninger.
- Avløpsrør.
- Elektrisk anlegg.
- Overflater vegger og himling.
- Overflater gulv på bad.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad.
- Ventilasjon på bad.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad.
- Overflater vegger og himling på vaskerom.

- Sanitærutstyr og innredning på vaskerom.
- Ventilasjon på vaskerom.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom.
- Overflater og innredning spisestue/kjøkken.
- Avtrekk spisestue/kjøkken.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmtvannstank.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på vaskerom.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer samt oppvaskmaskin medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i gulv i entré/gang og tv-stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 552,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på fellesgjeld, gangvask, felles byggforsikring, strøm i fellesområder, kommunale avgifter og eiendomsskatt samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Renhold kr 138,-
- Tv og internett kr 389,-
- Felleskostnader kr 5 025,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Styreleder opplyser at felleskostnadene vil øke dersom det blir vedtatt fasaderehabilitering, men det er pt. uvisst hvor stor økningen blir.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 884 381,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 537 522,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Vestre Sælemyr borettslag ligger sentralt plassert i i hjertet av Fyllingsdalen. Laget består av 7 lavblokker med til sammen 360 3- og 4-roms leiligheter.

Borettslaget ligger nært Oasen Storsenter, skoler, idrettsanlegg og andre beboertjenester, og ligger i umiddelbar nærhet til bussterminal og endestoppet til bybanens linje 2 som går via Minde, Haukeland sykehus og videre til sentrum.

Borettslagets hjemmeside; https://vsbrl.styret.com/Hjem

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 38 021,- pr. 17.03.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 13 925 186,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,89%, flytende
Andel av saldo: kr 38 021,-
Innfrielsesdato: 30.06.2028

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare

Finans AS.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde i 2022 et positivt årsresultat på kr. 3 822 026,-.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
Snørydding og stell av bed utenfor inngangsparti har oppgangen ansvar for i fellesskap.

Dyrehold

Hundehold må godkjennes av borettslagets styre.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5530586

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 61 267 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hvorfor bosette seg i Fyllingsdalen?
Området er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. Området bærer preg av god boligplanlegging - her finner man en flott blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. De aller fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området.

Selve Vestre Sælemyr borettslag er et svært populært borettslag grunnet sin korte vei til Oasen senter og ikke minst de store, flotte grøntarealene. Et veldrevet borettslag med god økonomi. Her bor det en god miks av eldre, barnefamilier og førstegangskjøpere. Området er svært populært for barnefamilier - mye grunnet den umiddelbare nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene på Oasen og flotte turområder. Praktisk! Fra leiligheten har du gangavstand til alt det overnevnte.

Bosett deg i et borettslag med store grøntarealer, samtidig med kun 4 minutters gange til Oasen senter, bybane og busstopp. Fyllingsdalen har sitt navn fra gården Fyllingen, og visstnok stammer navnet fra det norrøne ordet fela, som betyr å gjemme eller skjule. Og det er jo det Fyllingsdalen er, en skjult perle! Her har du alt du trenger for å bo godt nær bykjernen. Oasen senter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud, det er flere idrettsanlegg, flotte turløyper og flust av gode skoler og barnehager i nærområdet. Området er meget sentralt, med bare 8-10 minutters kjøring med bil og under 15 minutter med buss til Bergen sentrum. Den samme avstanden er det motsatt vei til Flesland.

Kollektivtilbud
Fra boligen har du tilgang til flere bussruter, inn og ut av bykjernen. Nærmeste busstopp er Oasen terminal der totalt 12 ulike linjer og flybussen går.

Bybanen i Fyllingsdalen
Fyllingsdalen er en fremtidsrettet bydel, og bybanen har holdeplass like i nærheten av leiligheten. I tillegg er det gang og sykkeltunnel parallelt med bybanen gjennom Løvstakken til Kristianborg (Fjøsanger).

4 minutters gange til Oasen senter
Oasen senter er ofte omtalt som sentrum i en trivelig bydel, med sitt tilbud innenfor helse, kultur og handel. Senteret, som ligger kun 3 minutters gange fra utgangsdøra til boligen ble utvidet med 8 000 kvm og sto ferdig i november 2014. Oasen har etter utvidelsen rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Videre er Bergen sentrum med alt bykjernen kan tilby kun en 8 minutters biltur unna, og kun 14 korte minutters busstur unna.

Hvor skal søndagsturen gå?
Til tross for den gode beliggenheten, er du likevel omkranset av grønne områder og mange flotte turmuligheter, Kanadaskogen, Løvstakken, Lynghaugtjernet og Krohnegården for å nevne noen. Vakre Ortuvannet er også et yndet turmål.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.10.1972. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest måtte det gjennomføres tiltak på eiendommen. Det er uvisst hvilke tiltak som måtte gjennomføres, om disse er gjennomført og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som er byggemeldt og godkjent:
- TV-stuen er opprinnelig byggemeldt som entré og klesbod, jf. byggetegninger. Den delen av tv-stuen som opprinnelig er byggemeldt som klesbod er ikke godkjent for varig opphold. Innredningen av den delen av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at den delen av rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at den delen av rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Fyllingsdalen. Gnr 22, 23 og 24, Fyllingsdalen sentrale deler, datert 02.11.2023, regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg.

Hensynssoner (reguleringsplaner på grunnen):
- Flomfare - berøringsgrad 27,3%
- Andre sikringssoner - berøringsgrad 1,4%

Reguleringsplaner under grunnen:
- PlanID: 64050000 - Fyllingsdalen/Årstad. Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen, delstrekning 3, Mindemyren - Fyllingsdalen - berøringsgrad 1,4%.

Hensynssoner (reguleringsplaner under grunnen):
- Andre sikringssoner - berøringsgrad 1,4%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 26,5%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 6,4%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71310000 - Fyllingsdalen. Gnr 22 bnr 240 mfl., Oasen Vest BS1 og BS2. Saksnr.: 202310406. Det planlegges et styrket bydelssenter med torg, tettere gangnett, nye sykkelveger, kulturhus, nye møteplasser og sentralt beliggende nye boliger ved Oasen senter. Planens overordnende intensjon er å skape et levende bydelssentrum - et tyngdepunkt og møteplass for bydelen med både boliger og et mangfold av tjenester. Planen legger opp til at en større boligetablering kan realiseres i bydelssenteret.
- PlanID: 70590000 - Fyllingsdalen. Gnr 22 bnr 361 mfl., Fyllingsdalen kulturhus. Saksnr.: 202220642. Planforslaget legger til rette for å etablere nytt bygg for offentlig kulturhus og bibliotek sentralt i Fyllingsdalen. I forbindelse med planarbeidet skal det opparbeides og sikres offentlige torg og gatetun, samt viktige siktlinjer og gangareal. Fyllingsdalen Kulturhus skal bære en ny og tydelig rolle med å endre Oasen fra et rent kjøpesenterområde til mer mangfold og flere funksjoner, og med dette bidra til å skape en positiv innvirkning på nærmiljøet.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 22/471 - Påbygg, ungdomsskole. Saksnr.: 202310960.
- 22/427 - Torgny Segerstedts vei 161 - nybygg bolig. Saksnr.: 202017256.

Det gjøres oppmerksom på at JM Norge skal utvikle borettslagets tomt og bygge boliger som en utvidelse av borettslaget. Der det skal bygges er det i dag blant annet en stor parkeringsplass. Forslaget fra JM Norge er å bygge 4 bygg med 140-160 leiligheter. Videre er det foreslått en byggehøyde på 3-6 etasjer. Det er også foreslått å etablere en ny parkeringskjeller under grunnen. Den delen av tomten hvor det er planlagt nye bygg ligger i bakkant av denne leiligheten, og de nye byggene vil derfor ikke ha noen direkte innvirkning på utsikten. Ny eier må likevel påregne perioder med økt trafikk og byggestøy i forbindelse med arbeidet.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst 26 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Styreleder opplyser om at borettslaget planlegger fasaderehabilitering, men at dette foreløpig er i planleggingsfasen. Arbeidet er ikke vedtatt, og det er pt. uvisst når arbeidet vil starte og hvilke kostnader det er snakk om. Det skal nå startes et forprosjekt som skal lede til forslag som skal presenteres på generalforsamlingen når det er klart. Styreleder opplyser om at det antas at priser og forslag er klart for behandling i generalforsamling ved årsskiftet 2025/2026. Kjøper må påregne en økning i fellesgjeld og felleskostnader dersom prosjektet blir vedtatt.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 43 750,-) – estimert til kr. 43 750,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 870,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 119 210,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. mars 2025

Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

Hjalmar Brantings vei 81

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Hjalmar Brantings vei 81, 5143
FYLLINGSDALEN
BERGEN kommune
gnr. 22, bnr. 4
Andelsnummer 79

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 Rapportdato: 18.03.2025 Oppdragsnr.: 20286-2199 Referansenummer: EE6643

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

takstoppdrag.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

Medlem av NITO

takstoppdrag.no

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Hjalmar Brantings vei 81, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Veggkonstruksjon:
Lavblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/gavlvegger og etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater og liggende/stående trekledning. Leilighetene ble utvidet/tilbygd med spisestuedel i 1997. Fasadene ble renovert på midten av 1990-tallet. Ny ytterkledning på fasade mot øst i 2010/2011. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Pulttak på tilbygg mot vest. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Ny taktekking på midten av 1990-tallet. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt strie, mdf panel, malt panel.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Oppgraderinger:
- Overflatene ble modernisert i 2002.
- Nytt laminatgulv i entre/gang, stue, spisestue/kjøkken i 2018/2019 (forsikringssak).
- Ny mdf panel på deler av entre/gang i 2018/2019.
- Hele leiligheten er malt i 2025, unntatt vaskerom.

Annet:
- Innebygd nisje entre/gang.
- Innebygd garderobeskap på begge soverom (eldre skap).

Innvendige dører:
Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene er skiftet i 2025. Innerdørene er montert på eksisterende dørkarmer som er fra 2002.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 2,5 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, dusjkabinett.
Avtrekksventil i vegg.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble modernisert i 2002. Arbeidet ble utført i privat regi. Nytt dusjkabinett ble montert i ca 2019/2020.

Vaskerom. Areal: 3,9 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, laminat benkeplate, tørkeskap.
Avtrekksventil i vegg (inni skap).

Nytt våtromsbelegg og ny sluk i ca 2018/2019 (forsikringssak).

KJØKKEN Gå til side

Åpen spisestue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 15,3 m².
Laminat på gulv, malt strie på vegger, malt betong i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate (den ene siden).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Areal: 1,5 m².
Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant, belysning, toalett.
Avtrekksventil i vegg.

Toalettrommet ble modernisert i 2002. Arbeidet ble utført i privat regi.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap.
Felles hovedstoppekran er plassert i u-etg.
Avløpsrør av plast/støpejernsrør.
Felles varmtvannstanker i Brl. Volum: 2 x 300 liter. Produksjonsår: 2014. Produsent: Oso Hotwater. Varmtvann er inkl. i felleskostnader

Vann- og avløpsrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:
Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, vaskerom og toalettrom. Det er ikke ventilator på kjøkkenet (bør monteres). Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i noen vinduer,

Hjalmar Brantings vei 81, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

ventil i yttervegg på begge soverom, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandører.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer. Eldre el.anlegg.
Inneholder: Skrusikringer, strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 35 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
10 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i juli 2017.

El. oppvarming:
Varmematter i gulv i entre/gang og tv-stue (fra 2018/2019).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

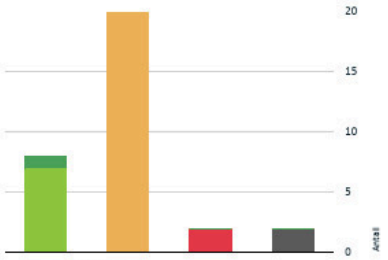
Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

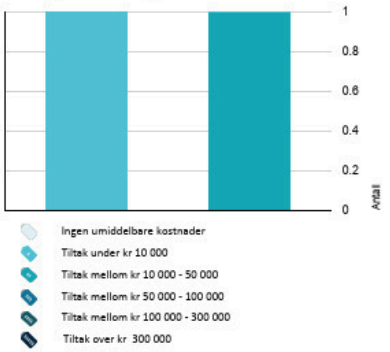
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

DØDSBO:
Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo med begrenset tilgang til informasjon om eiendommen og boligen. Det betyr at det kan være relevant informasjon som ikke er kommentert og/eller kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Vaskerom (3,9 m²) > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Vaskerom (3,9 m²) > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Altandør stue	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Utvendig > Østvendt altan med utgang fra soverom.	Gå til side
Innvendig > Overflater - påpekte punkter	Gå til side

Hjalmar Brantings vei 81, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Bad (2,5 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Bad (2,5 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Bad (2,5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Bad (2,5 m²) > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Bad (2,5 m²) > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Vaskerom (3,9 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Vaskerom (3,9 m²) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Vaskerom (3,9 m²) > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 2-etg > Toalettrom (1,5 m²) > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2-etg > Spisestue/kjøkken (15,3 m²) > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2-etg > Spisestue/kjøkken (15,3 m²) > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1973

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms andelsleilighet i 2-etg. Ssb-nr: H0202.
Vestvendt altan på 8,1 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd.
Østvendt altan på 5,8 m² med utgang fra soverom. Altanen er overbygd.
Leiligheten disponerer to boder i 1-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag på flere vinduene.

Vinduene ble skiftet i 1996 i regi av Brl, unntatt ett soveromsvindu.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Noen vinduer tar i karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

TG 1 Nyere soveromsvindu

Isolerglass i hvite trekarmer.

Ett soveromsvindu ble skiftet i 2010/2011 i regi av Brl.
Vindu har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vindu er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 1 Dører

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.
Altandør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Ytterdør ble skiftet i 2013/2014 i regi av Brl og altandør på soverom ble skiftet i 2010/2011 i regi av Brl.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og altandør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 2 Altandør stue

Altandør stue: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Altandør i stue ble skiftet i 1996 i regi av Brl.
Altandør har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Altandør er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:

Hjalmar Brantings vei 81, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Vestvendt altan på 8,1 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd.
Altanen er oppført i betong og belagt med takbelegg.
Rekkverk i stålprofiler, fasadeplater og liggende trekledning.
Rekkverkshøyden ble kontrollert, høyden var 1,02 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble utvidet/oppgradert på midten av 1990-tallet.
Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut i regi av Brl, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Altan med utgang fra stue.

TG 2 Østvendt altan med utgang fra soverom.

Østvendt altan på 5,8 m² med utgang fra soverom. Altanen er overbygd.
Altanen er oppført i betong og belagt med takbelegg.
Rekkverk i stålprofiler og fasadeplater.
Rekkverkshøyden ble kontrollert, høyden var 0,95 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen ble oppgradert på midten av 1990-tallet.
Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut i regi av Brl, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Altan med utgang fra soverom.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt strie, mdf panel, malt panel.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Oppgraderinger:
- Overflatene ble modernisert i 2002.
- Nytt laminatgulv i entre/gang, stue, spisestue/kjøkken i 2018/2019 (forsikringssak).
- Ny mdf panel på deler av entre/gang i 2018/2019.
- Hele leiligheten er malt i 2025, unntatt vaskerom.

Annet:
- Innebygd nisje entre/gang.
- Innebygd garderobeskap på begge soverom (eldre skap).

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 2 Overflater - påpekte punkter

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt strie, mdf panel, malt panel.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Laminatgulv på soverommene har slitasje i noen skjøter. Noe listverkarbeid er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Laminatgulv på soverommene og ufagmessig montert listverk bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.



Ufagmessig avslutning av gulvlist på det ene soverommet.



Glip mellom laminat - gulvlist på det ene soverommet.



Det mangler en liten del av gulvlist på det ene soverommet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 35 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i spisestue/kjøkken. Det er kun denne delen som har over 30 mm skjevheter. Skjevheter er registrert i flere tilsvarende leiligheter i Brl.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

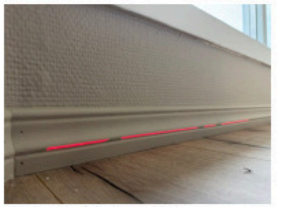
Kostnadsestimat gjelder avretting av gulv i spisestue/kjøkken (ikke inkludert fjerning/montering av laminatgulv).

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilder viser skjevheter i gulv i spisestue/kjøkken.



Bilder viser skjevheter i gulv i spisestue/kjøkken.

TG 2 Radon

Hjalmar Brantings vei 81, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene er skiftet i 2025. Innerdørene er montert på eksisterende dørkarmer som er fra 2002.
Innerdørene har liten slitasje.

VÅTROM

2-ETG > BAD (2,5 M²)

Generell

Bad. Areal: 2,5 m².
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, dusjkabinett.
Avtrekksventil i vegg.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble modernisert i 2002. Arbeidet ble utført i privat regi. Nytt dusjkabinett ble montert i ca 2019/2020.

Generelt.
Før det foretas renovering av bad i borettslag bør følgende sjekkes:
- Sjekk om borettslaget har planer om rørfornying/utskiftning av vann/avløpsrør.
- Sjekk om borettslaget dekker utskiftning av eldre sluk.
- Sjekk om borettslaget dekker deler av utskiftning av vannrør i leiligheten.

2-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, takplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er feil utførelse i nedre del av baderomsplater. Dvs at baderomsplater går helt ned til gulvfliser. Man bør derfor være forsiktig med vannsøl i overgang gulv - vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga. overnevnte forhold bør badet kun benyttes med lukket dusjkabinett.



Feil utførelse i overgang gulvfliser - baderomsplater.

2-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 1,6 cm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av støpejern, fra byggeår.
Membran: Ukjent tettesjikt/membran.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk løsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett på badet.



Eldre støpejernsluk i dusjsone.

2-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, dusjkabinett.



Røropplegg under servant.

2-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 2 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

2-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 2 **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er foretatt på toalettrom.Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 35,8 % ved en temperatur på 14,7 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe misfarging i plate og trevirke inni inspeksjonshull. Det kan ha oppstått da badet ikke hadde lukket dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.



Måling av relativ luftfuktighet.

2-ETG > VASKEROM (3,9 M²)

Generell

Vaskerom. Areal: 3,9 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt plateledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, laminat benkeplate, tørkeskap.
Avtrekksventil i vegg (inni skap).

Nytt våtromsbelegg og ny sluk i ca 2018/2019 (forsikringssak).

2-ETG > VASKEROM (3,9 M²)

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Malt plateledning/malt betong på vegger, malt betong i himling.

Mrk. Det er ikke tettesjiikt på vegg bak utslagsvask. Det er derfor viktig at man unngår vannsøl i overgang vegg - benkeplate.

Vurdering av avvik:

Hjalmar Brantings vei 81, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det er noe ujevne overflater noen steder. Det er ikke gipset på vaskeromsdel i tidligere døråpning mot kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatene bør lokal utbedres v/ behov.



Ingen tegn til membran/tettesjiikt på vegg i område v/ utslagsvask.

2-ETG > VASKEROM (3,9 M²)

TG 3 **Overflater Gulv**

Våtromsbelegg på gulv. Motfall til sluk. Dvs 0,2 cm motfall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat gjelder utbedring av vaskeromsgulv pga. motfall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fallforhold mot sluk bør utbedres for å lukke TG 3 avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2-ETG > VASKEROM (3,9 M²)

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk av plast, ny i ca 2018/2019.
Membran: Synlig våtromsbelegg.



Plastsluk i gulv.

2-ETG > VASKEROM (3,9 M²)

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, laminat benkeplate, tørkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på VVS-utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga VVS-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

2-ETG > VASKEROM (3,9 M²)

TG 2 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i vegg (inni skap).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er benyttet standard dørterskel på vaskerom. På vaskerom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av vaskerommet fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

2-ETG > VASKEROM (3,9 M²)

TG IU **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg v/vanninstallasjoner vender mot nabo.

KJØKKEN

2-ETG > SPISESTUE/KJØKKEN (15,3 M²)

TG 2 **Overflater og innredning**

Åpen spisestue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 15,3 m².
Laminat på gulv, malt strie på vegger, malt betong i himling.
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over benkeplate (den ene siden).

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje. Det er fuktutsvelling på underside av benkeplate v/vask.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftning av kjøkkenet må påregnes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.



Fuktutsvelling på underside av benkeplate v/ vask.



Slitasje i nedre del av sokkel list.

2-ETG > SPISESTUE/KJØKKEN (15,3 M²)

TG 2 **Avtrekk**

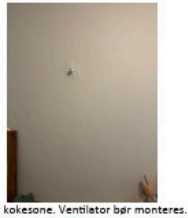
Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

Mrk.
Innkjøpt ventilator med kullfilter medfølger v/salg, står i bod. Ventilator ble innkjøpt for 3 - 4 år siden.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør monteres kullfilterventilator på kjøkkenet. Kullfilterventilator gir også avvik i NS 3600 som er standarden som er lagt til grunn i den nye tilstandsrapporten.



Ingen ventilator over kokesone. Ventilator bør monteres.

SPESIALROM

2-ETG > TOALETTROM (1,5 M²)

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom. Areal: 1,5 m².
Keramiske fliser på gulv, malt strie på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant, belysning, toalett.
Avtrekksventil i vegg.

Toalettrommet ble modernisert i 2002. Arbeidet ble utført i privat regi.

Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/utsatte områder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vvs-utstyr. Det er benyttet standard dørterskel på toalettrom. På toalettrom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av toalettrom fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga VVS-utstyr sin alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov. Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

Hjalmar Brantings vei 81, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap.
Felles hovedstoppekran er plassert i u-etg.

Vannrørene er av eldre årgang.
Felles vannrør er Brls ansvar.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Det var vanlig med felles stoppekran i eldre boligblokker, men det bør monteres stoppekran i leiligheten, om mulig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast/støpejernsrør.

Avløpsrør/hovedstamme er av eldre årgang.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 **Ventilasjon**

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, vaskerom og toalettrom. Det er ikke ventilator på kjøkkenet (bør monteres). Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i noen vinduer, ventil i yttervegg på begge soverom, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandører.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG IU **Varmtvannstank**

Felles varmtvannstanker i Brl. Volum: 2 x 300 liter. Produksjonsår: 2014.
Produsent: Oso Hotwater. Varmtvann er inkl. i felleskostnader.

Felles varmtvannstanker er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

TG 2 **Elektrisk anlegg**

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 i fellesarealer. Eldre el.anlegg.
Inneholder: Skrusikringer, strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 35 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
10 ampere. 5 stk.

Ny strømmåler i juli 2017.

El. oppvarming:
Varmematter i gulv i entre/gang og tv-stue (fra 2018/2019).

Bkk kontroll:
BKK kontroll ble utført i ca 2018/2019. Påpekte punkter ble utbedret av firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Dødsbo, fylles ikke ut.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Dødsbo, fylles ikke ut.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Dødsbo, fylles ikke ut.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Dødsbo, fylles ikke ut.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Dødsbo, fylles ikke ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Dødsbo, fylles ikke ut.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El.anlegg er av eldre årgang. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll siden ca. 2018/2019. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i fellesarealer. Sikringer som tilhører leiligheten, er på høyre del i skapet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

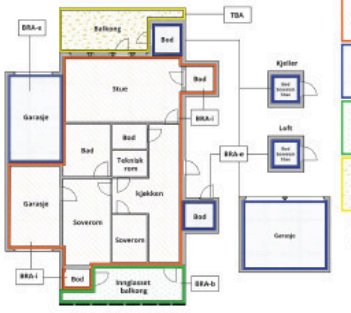
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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 fellesgaragebygg 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 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 komplisérte. 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 i boligblokk

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1-etg		5		5	
2-etg	92			92	14
SUM	**92**	**5**			**14**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Ekstern bod (4,5 m²), Ekstern bod 2 (0,5 m²)	
2-etg	Entré/gang (9,3 m²), Bad (2,5 m²), Vaskerom (3,9 m²), Toalettrom (1,5 m²), Soverom (12,1 m²), Soverom 2 (10,8 m²), Tv-stue uten vindu (10,5 m²), Stue (23,5 m²), Spisestue/kjøkken (15,3 m²)		

Hjalmar Brantings vei 81, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,9 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er: 2,49 m

Mrk.
Innvendig bod er fjernet og det er laget tv-stue og utvidet ett soverom hvor tidligere bod var plassert.
Det er søknadspliktig å omgjøre bodareal til boligformål.

Eksterne boder.
Leiligheten disponerer to boder i 1-etg på 0,5 m² og 4,5 m² (inkludert i BRA-e). Bodene er merket 101.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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.
AREALOPPMÅLING FORBEHOLD: På grunn av byggets /leilighetens /etasjens utforming er det en viss usikkerhet i arealmålingen. Derfor kan det være noe avvik i arealoppmåling i dette tilfellet. Dvs. at arealavvik kan overstige kravet i den nye avhendingsloven, Forbehold tas vedr. dette. Areal er oppgitt på alle rommene. Det gjøres oppmerksom på at rommene som er vanskeligst å måle har ca. areal og det kan dermed være noe arealavvik på nevnte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra rekvirent:
2025. Malingsarbeid er utført av 100% Maling AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser.

Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	92	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Anja Vågen	Avdødes datter

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	4	0	0	61261.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hjalmar Brantings vei 81

Hjemmelshaver
Vestre Sælemyr Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
79/Vestre Sælemyr Borettslag	952948768	79	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Bo etter Karin Øvsthus Hanssen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
79	100	38 021	*31.12.2024*	38 021	*17.03.2025*

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 5552,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fyllingsdalen.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområde/nabolaget og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Oasen Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla Løvstakken, Kanadaskogen og flere parkområder i bydelen. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Framohallen, Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Fjellsdalen idrettsplass, Ortun Svømmehall (åpnet 2022) og Frøya idrettspark i området Fyllingsdalen, samt skoler som Fjellsdalen Skole, Lyshovden Skole, Løvås Skole, Seljedalen Skole, Sælen Skole, Varden Skole, Lynghaug Skole, Ortun Skole og Fyllingsdalen Videregående Skole.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum og øvrige bydeler.
Få minutters gange til bybanestopp.

Fyllingsdalen:
Fyllingsdalen er en bydel i Bergen. Den har 30 204 innbyggere pr. 1. januar 2021. Arealet er 17,94 km² landareal og 1,29 km² ferskvann. Navnet har den fått etter gården Fyllingen. Opprinnelig tilhørte hele området Fana kommune, men da Bergen kommune var oppådd for byggeland, fikk den kjøpe mesteparten (12,5 km²) av Fyllingsdalen i 1955. Bergen betalte Fana kommune 1,5 millioner kroner i kompensasjon for avståelsen, som ble vedtatt ved kongelig resolusjon av 12. august 1955. Det bodde da 1 590 mennesker der.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (11420000). Formål: Bolig.
Planid: 11420000.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VI.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 01.02.1965.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
Parkering på fellesområde.
Garasjeplass tildeles etter venteliste.
Mulighet for montering av elbil ladestasjon når man får tildelt garasjeplass.
For mer info om parkering i Brl: http://www.vsbrl.no/Parkering

Martrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 22 og bnr. 4 og har følgende adresser:
- Hjalmar Brantings Vei 31 - 127 (ulike nr).
- Torgny Segerstedts Vei 172 - 190 (like nr).

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Opplysninger om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Vestre Sælemyr Borettslag består av til sammen 361 leiligheter i 7 lavblokker, fordelt på 3- og 4 roms leiligheter.
Adkomst leiligheter via trappeoppgang.
Gang og trappevask utføres av renholdsfirma.
Mulighet for parkeringsplass på fellesområde & i garasjeanlegg, tildeles etter venteliste.
Laget har felleslokale som kan leies av andelseiere.
Styreleder i Brl: Øyvind Sveri Stikholmen.
Borettslaget har forkjøpsrett.
For mer informasjon om Brl: http://http://www.vsbrl.no/

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 952 948 768.
Navn/foretaksnavn: Vestre Sælemyr Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 19.01.1965.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP5530586.

Rehabilitering:
Brl planlegger fasaderehabilitering. Konferer styret for nærmere informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Boliginformasjon fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Rekvirent		Opplysninger fra rekvirent	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	

Hjalmar Brantings vei 81, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 4
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EE6643

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vågen, Anja	9578-5993-4-2752611	2025-03-18 14:35:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
32-0045/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hjalmar Brantings vei 81, 5143 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Kjetil Øvsthus Hanssen, Anja Vågen

Fullmektige
Anja Vågen for Kjetil Øvsthus Hanssen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. februar 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Karin Øvsthus Hanssen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Karin Øvsthus Hanssen

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Vet ikke
Forsikret i: Vestre Sælemyr borettslag

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført i 2002, lagt fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Nye baderomsmøbler.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt membran

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja

Beskriv: Bkk har hatt sjekk av anlegg, feil som ble oppdaget er utbedret

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Har vært rørbrudd

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport utført 2925

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0045/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vågen, Anja	**2025-03-18**

Identifikasjon

bankID Vågen, Anja

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

Hjalmar Brantings vei 81

Nabolaget Sælen/Smiberget nord - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ortun skole (1-10 kl.) 470 elever, 43 klasser	6 min 0.4 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 254 elever, 20 klasser	11 min 0.8 km
Montessoriskolen i Bergen (1-1... 153 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.... 212 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 405 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Fyllingsdalen videregående sko... 588 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km

Offentlig transport

Fyllingsdalen terminal (novemb...	3 min
Fyllingsdalen terminal Totalt 12 ulike linjer	5 min 0.4 km
Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 7.2 km
Bergen Flesland	14 min

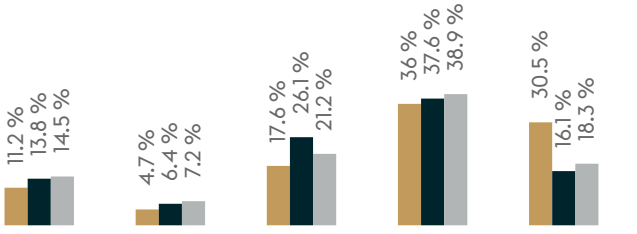
Barnehager

Lekeklossen Vestre barnehage (... 28 barn	5 min 0.4 km
Sælen Oppveksttun Avd barnehag... 81 barn	11 min 0.8 km
Lyshovden Oppveksttun barnehag... 87 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Oasen	5 min
Meny Oasen Bergen	6 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Lyshovden ballbinge	2 min
Fyllingsdalen stadion	4 min
Sprek & Blid Sissel's	8 min
SATS Oasen	8 min

«Lite hipt, og det er ok!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



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

Informasjon fra

Forretningsfører

Vedtekter

for Vestre Sælemyr Borettslag organisasjonsnummer 952948768.

Tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. januar 1965, endret på generalforsamling 6. april 1988, 23. mars 2006, 13. april 2011, 15. april 2015 og den 02.05.2022 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Vestre Sælemyr borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er 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) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(5) 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 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 antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes eller 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 borettslaget 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 ekteskapsloven § 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 mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mv 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. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige 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 første hovedsikring/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. Generalforsamlingen vedtar at kompensasjon ved skifte av sluk på grunn av elde ved modernisering skal være kr 5000,- mot faktura som bekrefter utført arbeide.

(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 andelseierens mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus og sopp er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres an andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor av 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 bli utført på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen, jf også 2-4.

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

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

(9) 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 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, men laget kan senere kreve regress hos den som har forvoldt skaden.

(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, og ytterdører og entredører til boligen 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangfullbyrdelseslovens 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 3 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 borettslagsloven § 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 ett 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 6 uker før generalforsamlingen.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsmaling 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 styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite på 4 medlemmer som kan gjenvelges
- 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 de 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.

12. Bossplikt / Husordensreglement

12-1 Bossplikt

Alle borettshavere må bringe bosset til container i kjeller. Alle boss-sjakter holdes stengt. Containere settes ut hver onsdag, og blir vasket og satt tilbake i bossrom torsdag.

12-2 Husordensreglement

1. Gatedør låses kl 22.30 der det ikke er port tlf. Låsing går på omgang, alle har ansvar for at dette blir gjort. Det skal være ro i oppgangen kl 23.00.

2. Det er kun lov å bruke boremaskin/hammer på:
   Hverdager fra kl 07.00 til kl 20.00
   LØRDAG fra kl 08.00 til kl 17.00
   SØNDAG er boring og hamring ikke tillatt.
   DET KREVES AT FASTSATTE TIDER OVERHOLDES !
   Andelseier plikter å informere naboer i sin oppgang når det pusses opp. Vaskemaskin/tørketrommel skal ikke «kjøres» om natten. Sørg for at maskinen står i vater og ikke er til sjenanse for naboer.

3. Vaskebyrå rengjør trapper, kjellergang og vasker boss spann 1 dag per uke. Bed v/inngangsparti skal andelseierne selv rydde og holde vedlike. Når temperaturen tillater det, spyles/måkes inngangsparti ut til vei, vaktmester bruker kostebil. Unødig lek i oppgangen/trapper kjeller tillates ikke. Det er IKKE LOV å montere knagger eller sko stativ i felles gang.

4. Sykler, barnevogner setts i fellesrom kjeller. Kjelker og akebrett skal oppbevares i egne boder. Ingenting plasseres under trapp 1 etg. Sjekk at kjellerdør på begge sider holdes låst. Oasens HANDLEVOGNER skal ikke bringes inn i borettslaget.

5. Unødig kjøring/parkering på lagets områder tillates ikke. Dette gjelder også kjøring med motorsykkel/moped. Vil bli ilagt kontrollavgift. Alle må følge våre parkingsskilter.

BRUDD PÅ REGLEMENTET BETRAKTES SOM BRUDD PÅ LEIEKONTRAKTEN OG KAN FØRE TIL OPPSIGELSE AV LEIEFORHOLDET.

13. Dugnadsarbeid

13-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slik arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende (gjelder ikke plikter i forbindelse med bossuken)
b. Vedlikehold av de samme anlegg
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak

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

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, får godtgjørelse etter enhver tids gjeldende satser.

14. Parkering

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

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

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne, deres husstandsmedlemmer eller gjester, får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig, og gir blant annet laget rett til å kreve andelen solgt.

VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 22.01.24

MØTET AVHOLDES I MØTELOKALET TORGNY SEGERSTEDTS VEI 184

MANDAG 22.01.2024 KL 18:00

(MØT I GOD TID FOR REGISTRERING!)

DAGSORDEN

1 KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Valg av referent/protokollfører
- Valg av protokollunderskrivere
- Valg av tellekorps
- Antall fremmøtte
- Godkjenning dagsorden

2 SAK

2-1 Verdirealisering av tomt. Utbygging på tomt i samarbeid med JM Norge

2-2 Forprosjekt rehabilitering

DELTAGER PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 22 JANUAR 2024 VSB

NAVN _____ LEIL NR _____

(kryss av for det som passer)

JEG MØTER SOM ANDELSEIER/ EKTEFELLE/ SAMBOER ☐

JEG MØTER M/FULLMAKT FRA ANDELSEIER ☐

NAVN _____ LEIL NR _____ UNDERSKRIFT _____

(OBS. Kun en fullmakt per deltager)

Sak

2-1 Verdirealisering av tomt. Utbygging på tomt i samarbeid med JM Norge

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende:

VEDTAK:

*"Styret gis fullmakt til å inngå endelig avtale med JM Norge AS (**Utbygger**) om bygging av leiligheter og erverv av andeler i Vestre Sælemyr borettslag (**VSBL**) med bakgrunn i fremforhandlet avtaleutkast fremlagt for og godkjent av generalforsamlingen, herunder har styret fullmakt til bl a:*

- *inngå alle nødvendige avtaler, herunder å iverksette tiltak for å oppnå slike avtaler, med Utbygger for å realisere utbyggingsplanene,*
- *fradele tomteparsell til utbygging,*
- *inngå festeavtale mellom VSBL og Utbygger eller overføre hjemmel til eiendomsrett til utbygger i utbyggingsperioden*
- *medvirke til at Utbygger får alle nødvendige tillatelser til å fremme reguleringssak, bygge og ferdigstille prosjektet, herunder blant annet signering*
- *på VSBLs vegne, utstede nye andeler som bygges med samme pålydende som eksisterende andeler. Andelene skal tegnes med overkurs slik at vederlaget for andelen tilsvarer den del av den reelle egenkapitalen i laget som erververen får tilgang til, og med borettsinnskudd fastsatt etter samme prinsipp som for dagens andelseiere.*
- *inngå avtale med Utbygger om erverv av alle andelene samlet,*
- *utarbeide og implementere ny bygge- og finansieringsplan for et utvidet VSBL i samsvar med endelig avtale med Utbygger. Nybyggene vil bli ervervet i samsvar med avtalen og ny bygge- og finansieringsplan."*

REDEGJØRELSE FRA STYRET OM SENTRALE HOVEDPUNKTER I FREMFORHANDLET AVTALEFORSLAG MED JM NORGE AS OM BYGGING/UTVIDELSE AV NYE LEILIGHETER I VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

1 INNLEDNING

I anledning innkalling til beboermøte 18.01.2024 og ekstraordinær generalforsamling 22.01.2024 har styret utarbeidet denne redegjørelse om sentrale hovedpunkter i fremforhandlet avtaleforslag med JM Norge AS (**JM Norge**).

Avtalen (utkast datert 08.01.2024) som styret ber generalforsamlingen om å få fullmakt til å inngå med JM Norge følger også med innkallingen.

2 BAKGRUNN

Arbeidet med en mulig verdirealisering av del av Vestre Sælemyr Borettslag (**VSBL**) sin ubebygde eiendom har som kjent pågått over flere år. Etter at forhandlingene med BOB ikke førte frem inviterte styret i VSBL våren 2022 flere større boligutbyggere til å gi tilbud.

Av tilbudene som kom inn vurderte styret det slik at tilbudet 17.06.2022 fra JM Norge samlet sett var det beste, og det ble derfor innledet forhandlinger med JM Norge. Styret har i forhandlingene vært bistått av advokat Vidar Havsgård hos Advokatfirmaet Thommessen AS.

Forhandlingene har ført frem til enighet om det fremforhandlede avtaleutkast datert 08.01.2024. Det vises her til beboermøtet 13.12.2023 med presentasjon fra JM Norge sammen med arkitektene fra Cubus AS, samt med vår advokat.

3 OMTALE AV SENTRALE HOVEDPUNKTER I AVTALEN MED JM NORGE

3.1 Innledning

Avtalen bygger på en modell om utvidelse av VSBL med nye leiligheter der JM Norge forestår og bekoster regulering og utbygging for egen regning og risiko, mot betaling av omforent tomteverdi til VSBL.

Denne utbyggingsmodellen medfører at det ikke skal oppstå skatteplikt for VSBL (og dagens beboere). Dette i motsetning til hva et eventuelt tomtesalg ville gjøre og som derfor ikke har vært vurdert som aktuelt.

3.2 Vederlag som JM Norge skal betale

Det er avtalt at JM Norge skal betale NOK 10 000 pr kvm salgbart boligareal (**BRA-s**) faktisk regulert boligareal man lykkes med å få godkjent detaljregulert. Prisen pr kvm BRA-s vurderer styret som tilfredsstillende og god.

I og med at man i dag ikke vet hvilken utnyttelsesgrad man vil lykkes med i detaljreguleringen er det ikke mulig å fastslå hva endelig samlet vederlag blir.

Avtalen forutsetter imidlertid at VSBL sikres et minimumsvederlag på NOK 85 000 000 (**Minimumsvederlaget**), enten ved at regulert utbyggingsvolum blir på minst 8 500 BRA-s eller at JM Norge tilbyr seg å øke prisen pr kvm BRA-s, jfr avtaleforslagets punkt 4.6.2, jfr punkt 1.

Reguleringsprosess og utbygging vil ta tid slik at utbetaling av vederlag til VSBL ligger frem i tid. Det er derfor avtalt at prisene som er avtalt, herunder da Minimumsvederlaget, skal justeres med konsumprisindeksen fra avtalen blir signert frem til oppgjør skal skje ved utstedelse av de nye andelene til JM.

Partene er for øvrige enige om at JM Norge i reguleringsprosessen skal søke å unngå at det blir regulert noe næringsareal, jfr at dette ikke omfattes av skattefri utvidelse av borettslag.

Dersom kommunen likevel krever noe areal avsatt til næring (typisk i del av 1. etasje) er dette regulert i avtaleforslagets punkt 8. Pris for slikt eventuelt næringsareal er avtalt til NOK 1 500 pr kvm BTA dersom regulert areal er mindre enn 1 000 kvm og kr 2 000 pr kvm BTA ved høyere regulert næringsareal, jfr avtalens punkt 1.

3.3 Reguleringsprosess og forbeholdene for partene

Partene er enige om at JM Norge skal arbeide for å oppnå en høyest mulig utnyttelsesgrad for arealet i endelig detaljreguleringsplan, samt dekke alle kostnader i den forbindelse.

Videre er det enighet om at VSBL skal holdes orientert om reguleringsprosessen og gis anledning til å uttale seg, herunder plikter JM Norge å stille på beboermøter for å orientere om utviklingen i prosjektet, jfr punkt 2 i avtaleforslaget.

Selv om JM Norge har som mål å sikre en god fremdrift på reguleringsprosessen er det erfart at slike reguleringsprosesser i Bergen kan ta svært lang tid. Det at områdeplanen i 2023 ble vedtatt vil dog kunne bidra til et raskere løp for detaljreguleringen.

I og med at godkjennelse av detaljreguleringsplan ligger utenfor partenes kontroll, er det avtalt en ytre tidsfrist på inntil 8 år fra avtalen blir signert. Dersom ikke detaljreguleringsplan er godkjent innen dette tidspunkt kan hver av partene trekke seg uten ansvar, jfr punkt 4.6.1 i avtaleforslaget.

Videre har hver av partene rett til å trekke seg uten ansvar dersom man ikke lykkes med regulering av minimum 8 500 kvm BRA-s boligareal, dog slik at VSBL ikke kan trekke seg dersom JM Norge likevel tilbyr å betale Minimumsvederlaget på 85 millioner (beløp før KPI-regulering), jfr avtaleforslagets punkt 4.6.2.

JM Norge har videre en rett til å trekke seg fra avtalen dersom det gjennom reguleringsprosessen blir klart at kommunen ikke vil tillate en slik utnyttelse som JM Norge finner regningsvarende eller JM Norge av andre grunner ikke finner prosjektet realiserbart, jfr punkt 4.6.3.

For øvrig har JM Norge mulighet til å beslutte at utbygging skal skje i flere byggetrinn, men dersom siste byggetrinn ikke er gjennomført innen 3 år regnet fra igangsettingstillatelse for første byggetrinn, har VSBL rett til å gå fra avtalen, jfr punkt 4.6.4 i avtaleforslaget.

Dersom man skulle komme i en situasjon hvor avtalen blir terminert grunnet noen av forbeholdene blir gjort gjeldende, er man enige om at alt av utarbeidet materiell, herunder knyttet til arbeidet med reguleringsplanen, skal tilfalle VSBL vederlagsfritt, jfr punkt 4.6.5 i avtaleforslaget.

3.4 Ansvar for forurensing i grunnen

JM Norge har i sitt pristilbud fra 2022 forutsatt at det ikke er forurensing i grunnen. Multiconsult Norge AS (**MC**) har på oppdrag fra JM Norge foretatt miljøgeologiske grunnundersøkelser på arealet og funnet forurensing, og MC har på oppdrag fra VSBL estimert kostnader ved forurensede masser, jfr punkt 4.4 i avtaleforslaget.

Det er på denne bakgrunn avtalt at VSBL skal dekke de merkostnader som JM Norge har i forbindelse med grunnarbeidet knyttet til håndtering av forurensning, herunder bl.a. tiltaksplan, fjerning og transport av forurensede masser, samt deponiavgift knyttet til masser i grunnen på Arealet i tilstandsklasser fra tiltaksklasse 2 og oppover. De merkostnader VSBL plikter å dekke går til fradrag i vederlaget JM Norge skal betale til VSBL. VSBL sitt kostnadsansvar forutsetter at JM Norge ved prosjektering og utførelse av grunnarbeidene lojalt besørger arbeidene utført slik at de kostnader VSBL plikter å dekke blir lavest mulig.

3.5 Forkjøpsrett for eksisterende beboere til de nye leiligheter

I gjeldende vedtekter for VSBL § 3 gjelder det forkjøpsrett ved salg av andeler. Dette gir da forkjøpsrett til andeler for de nye leiligheter. Det følger av avtaleforslagets punkt 6 at VSBL skal sørge for at forkjøpsrett ved videresalg av andel er prøvd før prosjektet legges ut for salg av JM Norge til sluttbrukere.

3.6 VSBL sin rett til erverv av parkeringsplasser som etableres i garasjeanlegg

Hvor mange parkeringsplasser JM Norge vil få godkjent å bygge gjennom detaljreguleringen er usikkert, men det legges til grunn at all parkering vil måtte etableres i garasjekjeller.

Av de parkeringsplasser som JM Norge skal oppføre har VSBL rett til å erverve inntil 40 garasjeplasser basert på markedspris på kjøpstidspunktet, med en fastsatt rabatt i forhold til antall plasser som ønskes kjøpt, jfr punkt 7 i avtaleforslaget.

4 BINDENDE FORHÅNDSUTTALELSE OM SKATTEFRIHET

Som angitt innledningsvis har det vært forutsatt at valgt utbyggingsmodell gjennom utvidelse av borettslaget sikrer at det ikke oppstår skatt for VSBL og beboerne knyttet til salg av de nye leilighetene. Styret sendte på denne bakgrunn den 03.04.2023 en anmodning om en bindende forhåndsuttalelse til skattemyndighetene.

Skatteetaten sendte en slik en bindende forhåndsuttalelse (**BFU**) den 16.05.2023. Konklusjonen refereres her:

"Skatteetatens konklusjon i saken

1. Utstedelse av 100-180 andeler ved utvidelse av andelskapitalen og innbetaling av overkurs, utløser ikke beskatning av andelshaverne i Vestre Sælemyr Borettslag, jf. skatteloven §§ 5-1, 5-30 og 9-2

2. Utbyggers oppføring av nye boliger og senere salg av de nye andelene, innebærer ikke skattepliktig virksomhet for andelshaverne i Vestre Sælemyr Borettslag, jf. skatteloven § 5-30."

(UTKAST 08.01.2024 - JM)

Avtale om erverv av andeler i Vestre Sælemyr Borettslag og bygging av leiligheter i Vestre Sælemyr borettslag.

mellom

Vestre Sælemyr Borettslag

og

JM Norge AS

Navn:	Vestre Sælemyr Borettslag	Org. Nr. 952 948 768
Adresse:	Postboks 7280, 5020 Bergen	

heretter **«VSBL»** og

Navn:	JM Norge AS	Org.nr 829 350 122
Adresse:	Postboks 7280, 1327 Lysaker	

Heretter **«JM Norge»**

VSBL og JM Norge er i det følgende betegnet ved navn eller som en **«Part»** og i fellesskap som **«Partene»**. VSBL blir i avtalen også betegnet som "**Borettslaget**".

1. Bakgrunn

Borettslaget er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 22 bnr. 4, Torgny Segerstedts veg 186 (**Eiendommen**) hvor det er 7 lavblokker på 3 – 5 etasjer. Det er til sammen 361 leiligheter i Borettslaget og 361 andeler.

VSBL har i lengre tid planlagt utvidelse av Borettslaget med nye andeler gjennom utbygging av ny bebyggelse på ubebygd del av Eiendommen vist på kartskisse inntatt i vedlegg 4 ("**Arealet**").

På ekstraordinær generalforsamling den 22.01.2024 ble det fattet vedtak om utvidelse av Borettslaget med mer enn 2/3 flertall med grunnlag i den bindende forhåndsuttalelsen om skattefrihet (**BFU**) fra 16.05.2023.

Generalforsamlingens vedtak innebærer følgende rammer for utbyggingen på Arealet, jf vedlegg 1 og 2:

- Minimum utbyggingspotensial på 8 500 BRAs bolig.
- Kr 10 000 pr BRAs bolig i endelig regulering.
- Ved eventuelt krav om næringsareal fra kommunen, skal det betales kr 1 500 pr BTA dersom regulert areal er mindre enn 1 000 m2 og kr 2 000 pr BTA ved høyere regulert areal.

VSBL har etter forhandlinger kommet til enighet med JM Norge om at JM Norge skal erverve de nye andelene og skal gjennomføre og være ansvarlig for utbygging av de nye leilighetene innenfor Arealet. Andelene skal utstedes etter fullmakt gitt av generalforsamlingen i møtet den 22..01.2023, se vedlegg 3 til denne avtale.

Gjennom denne avtale ("**Avtalen**") avtaler VSBL og JM Norge at JM Norge tar på seg ethvert ansvar og risiko som byggherre/utbygger.

Det innebærer at JM Norge har ansvar for blant annet reguleringsprosess, utførelsesmetode, materialvalg og ansvaret og risikoen for at valgte metode og materiale fungerer samt oppfyller lov og forskriftskrav for de nye leilighetene. I tillegg tar JM Norge på seg alt prosjekteringsansvar og økonomisk risiko knyttet til gjennomføringen av bygging av de nye leilighetene/andelene.

Videre skal JM Norge stå for salg av andelene/leilighetene, ha garanti og reklamasjonsansvar overfor kjøper av andelene for krav knyttet til leilighet som er tilknyttet den enkelte andel. I tillegg har JM Norge garanti/reklamasjonsansvar overfor VSBL knyttet til den nye bygningsmassen som skal overdras i samsvar med punkt 6 nedenfor.

Videre er Partene enige om at gjennom Avtalen så erverver JM Norge en rett til å bygge leilighetene på den del av Eiendommen til VSBL som utgjør Arealet.

I tillegg er Partene enige om at det i tilknytning til de nye leilighetene skal bygges garasjekjeller hvor VSBL skal kunne erverve parkeringsplasser til bruk for eksisterende andelshavere, jf punkt 7 i Avtalen. Resterende parkeringsplasser skal forbeholdes de nye andelene.

2. Nærmere om reguleringsprosessen

JM Norge er ansvarlig for å starte detaljreguleringsplan og søke om alle offentlige godkjennelser til å gjennomføre utbyggingen. JM Norge dekker alle kostnader med dette. Gjennom fullmakten inntatt i vedlegg 3 til Avtalen er styret gitt den fullmakt som er nødvendig for å kunne gjennomføre denne Avtalen.

Partene er enige om at JM Norge skal arbeide for å oppnå en høyest mulig utnyttelsesgrad for Eiendommen i endelig reguleringsplan.

Det skal holdes møter mellom Partene og evt. kommunen slik at Borettslagets styre holdes informert om prosessen og får anledning til å uttale seg. I tillegg skal JM Norge stille på beboermøter for å orientere om alle sider ved prosjektet.

Ved innsendelse av endelig planforslag til reguleringsplan til kommunen, skal JM Norge fremlegge til styret i Borettslaget aktuell dokumentasjon som er nødvendig i planprosessen, herunder eksempelvis: tegninger og beskrivelser som viser plassering av bebyggelse for blokker samt parkeringskjeller/parkeringsplasser, utnyttingsgrad, detaljutforming, planløsning, materialbruk,

fasadeløsning, situasjonsplan, beregning av kvm BRAs, fremdriftsplan og redegjørelse for deling av byggetrinn, jfr foreløpig prosjektbeskrivelse inntatt i vedlegg 5.

VSBL v/styret må innen 30 dager etter at oversendelse av oppdatert prosjektbeskrivelse, fremme eventuelle innsigelser mot disse. I motsatt fall anses disse akseptert.

Det må påregnes at det vil være behov for å endre planforslaget etter at dette er sendt inn, avhengig av kommunens tilbakemeldinger. JM Norge kan foreta endringer av nevnte dokumenter senere og endringer skal i så fall fremlegges VSBL v/styret som må fremme innsigelser mot disse innen 30 dager. I motsatt fall anses disse akseptert.

Partene skal sammen utarbeide forslag til endelig Bygge og Finansieringsplan etter at endelige plantegninger foreligger. Oppdatert utkast til plan skal fremlegges for aksept for JM Norge, jfr foreløpig utkast inntatt i vedlegg 6.

3. Påløpte kostnader

JM Norge er ansvarlig for å gjennomføre all nødvendig prosjektering for å gjennomføre utbyggingsprosjektet.

Allerede påløpte kostnader for VSBL skal fortsatt påhvile VSBL.

4. Nærmere om utbyggingen/byggeprosessen

4.1 Ansvar som byggherre

JM Norge vil som byggherre, for egen regning og risiko oppføre bygningsmasse bestående av nye leiligheter samt garasjeanlegg i henhold til prosjektbeskrivelsen.

Partene forplikter seg til å medvirke aktivt og i fellesskap arbeide for å oppnå hensiktsmessige løsninger for prosjektet. JM vil arbeide for god fremdrift i prosjektet og vil sikre nødvendige ressurser i prosjektet.

JM har som hensikt å bygge ut så få byggetrinn som mulig.

4.2 Forsikring

Oppstår skade i byggeprosessen innestår JM Norge for at selskapet har forsikring som dekker alt arbeid som skal utføres. JM Norge skal derfor tegne nødvendige forsikringer som sikrer mot evt. uforutsette hendelser ved gjennomføringen av byggeprosjektet.

4.3 Tilgang til Arealet/byggeplassen

VSBL skal stille Arealet til disposisjon for JM Norge for å gjennomføre prosjektet. VSBL skal sørge for at Arealet er klar til igangsetting senest 2 mnd etter at forutsatt reguleringsplan er vedtatt. Det kan oppstå behov for å benytte del av Borettslagets øvrige ubebygde eiendom for brakkerigg, lagerplass og varemottak. Borettslaget skal etter nærmere avtale tilrettelegge for at JM Norge kan benytte tomt i tilknytning til Arealet for dette, samt gi tilgang til vann, avløp og strøm til rigg mot at JM Norge

dekker alle kostnader i den forbindelse. Det vil bli utarbeidet riggplan som angir plassering. JM Norge skal etablere nødvendig sikringsgjerde.

JM Norge har forut for signering av Avtalen gjennomført en begrenset DD for nærmere å undersøke forhold med eiendommen.

Det skal ikke være anledning for andre enn JM Norge og deres medhjelpere å ta seg inn på byggeområdet. Partene skal sammen sørge for at ingen beboere eller utenforstående tar seg inn på byggeplassen. Det skal sendes ut orienteringsbrev, oppslag og informasjon om dette på nettsidene til Borettslaget.

JM Norge er ansvarlig overfor VSBL for at alle lover og offentlige forskrifter som gjelder for forholdene på byggeplassen er ivaretatt. JM Norge plikter å holde god orden og byggeprosjektet skal utføres til minst mulig sjenanse og uten skade for beboerne og eksisterende eiendom i VSBL.

4.4 Forurensning i grunnen

JM Norge har tatt forbehold om forurensning i grunnen. Multiconsult Norge AS (MC) har på oppdrag fra JM Norge foretatt miljøgeologiske grunnundersøkelser på Arealet, jfr rapport 15.06.2023. Rapporten viser at det er forurensning i grunnen. Videre har MC på oppdrag fra VSBL estimert kostnader ved forurensede masser, jfr notat 18.10.2023. Partene er enige om at VSBL har det økonomiske ansvaret for og skal dekke JM Norge sine merkostnader i forbindelse med grunnarbeidet knyttet til håndtering av eksisterende forurensning i grunnen.

De kostnader VSBL skal dekke er samtlige merkostnader som JM Norge har i forbindelse med grunnarbeidet knyttet til håndtering av forurensning, herunder bl.a. tiltaksplan, fjerning og transport av forurensede masser, samt deponiavgift knyttet til masser i grunnen på Arealet i tilstandsklasser fra tiltaksklasse 2 og oppover. VSBL har selv ansvar for å eventuelt videreføre krav om kostnadsdekning til eventuelle ansvarlige tredjeparter/forurensere.

Kostnadsansvaret forutsetter at JM Norge ved prosjektering og utførelse av grunnarbeidene lojalt besørger arbeidene utført slik at de kostnader VSBL plikter å dekke blir lavest mulig. Partene er enige i at samtlige kostnader til håndtering av forurensede masser og opprydding skal gå til fradrag i vederlaget etter punkt 5.2.

4.5 Nødvendige erklæringer – festekontrakt/deling av tomt

VSBL v/styret skal utstede en erklæring/fullmakt som gir JM Norge eller den JM Norge utpeker rett til å forestå de beføyelser som er nødvendig for å gjennomføre utbyggingsprosjektet på Arealet, herunder, men ikke begrenset til rett til å signere på alle søknader og rett til å disponere over Arealet ved inngåelse av avtaler som er nødvendige for å gjennomføre utvidelsen av Borettslaget i samsvar med Prosjektbeskrivelsen.

VSBL er innforstått med at JM Norge må ta opp byggelån for å kunne gjennomføre utbyggingen og at JM Norge sin bank skal ha nødvendig sikkerhet før lån kan utstedes. Det må etableres sikkerhet i forbindelse med finansiering av vederlag for andelene. VSBL v/styret skal derfor ha fullmakt til å inngå festeavtale med JM Norge for Arealet som skal bygges på. Alternativt skal Arealet som leilighetene skal bygges på skilles ut og JM Norge gis rett til å pantsette Arealet for å kunne gjennomføre prosjektet.

JM Norge sin festeavtale/rett etter dette punkt skal foreligge senest 3. mnd etter reguleringsplan er vedtatt og uansett i god tid før andelene skal utstedes, jf pkt 5.1.

4.6 Tidslinje og adgang til å gå fra Avtalen

4.6.1 Partenes rett til å trekke seg – maksimal tidsfrist

Dersom detaljregulering ikke er vedtatt innen 7 år fra signering av Avtalen, har hver av Partene rett til å trekke seg uten ansvar. Hvis det kun gjenstår politisk sluttbehandling/vedtak og stadfestelse av detaljplan eller klage som ikke er endelig behandlet, kan hver av partene kreve disse fristene utsatt med inntil 1 år.

Når det foreligger endelig vedtatt detaljreguleringsplan og eventuell utbyggingsavtale med kommunen er inngått, så har JM Norge en frist på 1 år til å sende rammesøknad. Videre slik at etter endelig godkjent rammetillatelse, så har JM Norge 1 år på å søke første igangsettingstillatelse for første byggetrinn for bygg. JM Norge vil arbeide for best mulig fremdrift i prosjektet og vil sikre nødvendige ressurser i prosjektet.

4.6.2 Partenes rett til å trekke seg – minimums utnyttelsesgrad/minimumsvederlag

Dersom endelig reguleringsplan ikke resulterer i en utnyttelsesgrad som minimum sikrer avtalt minimumsvederlag på kr 85 000 000 for boligareal ("Minimumsvederlaget") for andelene, har tilsvarende hver av Partene rett til å trekke seg uten ansvar. JM Norge har likevel rett til å tiltre Avtalen mot betaling av Minimumsvederlaget ved oppregulering av prisen pr m2 BRAs bolig. Minimumsvederlaget skal indeksreguleres i samsvar med indeksreguleringen fastsatt i punkt 5.2.

4.6.3 JM Norge sin rett til å trekke seg

JM Norge har videre en rett til å fri seg fra denne Avtalen uten ansvar før utvidelse av VSBL, dersom det gjennom reguleringsprosessen blir klart at kommunen ikke vil tillate en slik utnyttelse som JM Norge finner regningsvarende eller JM Norge av andre grunner ikke finner prosjektet realiserbart.

4.6.4 Flere byggetrinn

Dersom JM Norge beslutter at utbyggingen skal skje i flere byggetrinn, skal vederlaget betales pr byggetrinn, jf pkt 5.1. Dersom det viser seg at markedsforholdene ikke gir JM Norge grunnlag for å gjennomføre siste byggetrinn innenfor 3 år etter igangsettelsestillatelse for bygg gitt av kommunen for første byggetrinn, kan VSBL etter dette gå fra avtalen. VSBL skal varsle JM Norge med to måneders frist dersom VSBL ønsker å gå fra Avtalen. I så fall skal det ikke betales vederlag fra JM Norge for byggetrinn som ikke blir realisert.

4.6.5 Kostnader ved terminering av Avtalen

Hver av partene bærer sine kostnader ved en slik eventuell terminering av Avtalen etter dette punkt. Alt av utarbeidet materiell, herunder knyttet til arbeidet med reguleringsplanen, tilfaller i en slik situasjon VSBL vederlagsfritt.

5. Overdragelse av andeler og bygningsmasse

5.1 Utstedelse av nye andeler

Partene er enige om at de nye andelene utstedes som følge av ekstraordinær generalforsamling sitt vedtak den 22.01.2024 om utvidelse av Borettslaget med nye andeler. Andelene skal tegnes av styret etter fullmakt, jf vedlegg 3 til denne Avtale, gitt av generalforsamlingen.

Partene er enige om at utvidelse av Borettslaget kan skje trinnvis i flere byggetrinn, dersom JM Norge skulle beslutte dette. Intensjonen er dog en samlet utbygging om markedsforholdene gir JM Norge grunnlag for det, og uansett oppdeling i færrest mulig byggetrinn.

Andelene skal utstedes så snart det foreligger igangsettingstillatelse for utbyggingen, evt da fordelt på flere byggetrinn dersom JM Norge beslutter trinnvis utbygging. Dette innebærer at det kan ta lang tid fra fullmakt gis til styret til andelene faktisk utstedes, spesielt avhengig av reguleringsprosessen.

VSBL plikter etter anrop fra JM Norge med minst 30 dagers varsel å utstede det nye antall andeler som skal bygges ut/det aktuelle byggetrinnet. Videre skal disse andelene overdras JM Norge i samsvar med denne Avtalen.

5.2 Nærmere om vederlag for andelene

JM Norge skal betale NOK 10 000 pr kvm BRA-s faktisk regulert volum til VSBL ihht tilbud inngitt juni 2022.

Partene er enige i at beløpet skal indeksreguleres i henhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI), eller om denne oppheves, en annen tilsvarende offentlig indeks, med basisindeks den måned Avtalen ble signert og frem til utstedelse av andelene. Dog skal ikke vederlaget kunne reguleres under det vederlag som er avtalt på kontraktstidspunktet.

Ved utstedelse av andeler skal vederlaget foreles slik:

a) For den enkelte andel betaler JM Norge kr 100 (pålydende)

b) I tillegg betaler JM Norge en overkurs for hver andel som erverves, jf. Borettslagsloven § 10-2 første ledd og § 11.

c) For nye andeler som utstedes vil det være knyttet ansvar for forholdsmessig andel av fellesgjeld i slik det fremgår av bygge og finansieringsplanen for hvert enkelt byggetrinn, jf vedlegg 6. Med fellesgjeld menes her kun gjeld som pådras i forbindelse med bygging av de nye andelene. De nye andelene skal ikke være ansvarlig for gjeld tilhørende eksisterende andelshavere.

5.3 Nærmere om betaling av vederlaget

Partene er enige om følgende betalingsplan:

- Pålydende pr andel og overkurs skal betales innen fire uker etter utstedelsen av de nye andelene mot overføring av andelene til JM Norge.

- JM Norge er som andelseier forpliktet til å betale andel av felleskostnad/husleie på lik linje med øvrige andelshavere fra det tidspunkt bygningsmassen overdras til VSBL ihht. punkt 5.4.

5.4 Nærmere om overtagelse av bygningsmassen

Partene er enige i at JM Norge skal overdra selve bygningsmassen til VSBL ihht. bygge og finansieringsplanen vederlagsfritt etter hvert som leilighetene blir endelig ferdigstilt, dvs. først når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Bygningsmassen skal være i samsvar med alminnelig god håndverksmessig stand i samsvar med TEK 17 eller senere revisjoner av denne.

Av praktiske hensyn er Partene enige i at JM Norge innkaller til overtagelsesforretning/ferdigbefaring med 14 dagers varsel før JM Norge sin kjøper av andelen får tilsvarende rett til overtagelse av andelen/leiligheten.

Dette betyr at overtagelsesforretning vil kunne skje i god tid før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det skal skrives protokoll fra denne forretningen med angivelse av mangler og med frist for utbedring. Reglene i NS 8407 pkt 37, 38, 42, 43 og 47 anvendes analogisk så langt de passer.

Dersom erklæring/festerett/pant ihht. pkt 5.4 foran er tinglyst plikter JM Norge å slette dette innen bygningsmassen overdras.

6. Videresalg av andeler/realisasjonsfasen

JM Norge har rett, i egenskap av å være andelseier, til å selge de nye andelene til ny andelseier. JM Norge kan ikke avtale overlevering av leilighetene med ny andelseier før forretning som nevnt i punkt 5.4 er avholdt. JM Norge har garanti og reklamasjonsansvar overfor sluttkunde ihht. lovgivning. I tillegg plikter JM Norge å opplyse om korrekt andel fellesgjeld og andel felleskostnader for den enkelte leilighet i prospektet.

VSBL skal sørge for at forkjøpsrett ved videresalg av andel er prøvd før prosjektet legges ut for salg til sluttbrukere.

7. Garasjer/parkeringsplasser

Partene er enige om at JM Norge skal søke om å oppføre et garasjeanlegg på Arealet i tilknytning til de nye blokkene/andelene.

Av de garasjeplasser JM Norge skal føre opp skal inntil 40 garasjeplasser kunne erverves av VSBL. I forbindelse med detaljregulering vil det trolig bli definert et minimums- og maksimumskrav til antall parkeringsplasser for den nye del av bebyggelsen på aktuell tomt. Kommunen vil stille krav til at bebyggelsen ivaretar krav til parkering og utenomhusareal. VSBL er innforstått med at det avhenger av planprosessen og krav som stilles fra kommunen hvor mange parkeringsplasser som kan bygges for overdragelse til VSBL.

Vederlaget for garasjeplass for VSBL settes til markedspris på salgstidspunktet (basert på prisliste, jf neste avsnitt), med en eventuell kvantumsrabatt på kr 20 000 pr plass ved kjøp av inntil 30 plasser, kr 40 000 pr plass ved kjøp av inntil 20 plasser og kr 80 000 pr plass ved kjøp av inntil 10 plasser. Rabattbeløpene indekseres som fastsatt i punkt 5.2.

Etter at forutsatt reguleringsplan er godkjent og JM Norge har kunnskap om hvor mange parkeringsplasser som tillates bygget, skal JM Norge gi VSBL beskjed om hvor mange parkeringsplasser som er tilgjengelig for kjøp. Pris skal være i samsvar med tilgjengelige prislister for

byggetrinnet for øvrig, men med fradrag for avtalt kvantumsrabatt, jf forrige avsnitt.. VSBL har deretter 4 ukers frist på å gi endelig tilbakemelding på hvor mange parkeringsplasser som ønskes kjøpt.

VSBL plikter å sørge for at det blir vedtatt nye vedtekter som sikrer at JM Norge kan selge andeler/leiligheter med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Slike vedtekter skal foreligge før andelene/leiligheten legges ut for salg, dvs. senest når forkjøpsrett skal prøves ihht punkt 6, og skal endres på nytt når alle andeler er solgt dersom det skjer endringer knyttet til hvilke andeler som har kjøpt eksklusiv bruksrett, jf vedlegg 7.

8. Forhold til eventuelt næringsareal

Dersom reguleringsplanen forutsetter at det, til tross for at dette skal søkes unngått, må være areal avsatt til næring (og da typisk i del av 1. etasje), vil JM Norge føre opp det forutsatte næringsarealet og selge dette. Næringsarealet skal da enten være anleggseiendom eller eierseksjon etter nærmere avtale mellom Partene, herunder knyttet til regulering av vedlikeholdsansvar, mv, gjennom avtale og eventuelle vedtekter for et eierseksjonssameie. VSBL må sørge for at styret har tilstrekkelig fullmakt til å inngå slik avtale.

Borettslaget vil motta vederlag som fastsatt i punkt 1 ovenfor pr. kvm BTA for næringslokalene fra JM Norge. Beløpet skal indeksregulerings i henhold til punkt 5.2.

Næringsarealet vil ikke være del av det areal som er en utvidelse av Borettslaget. Dette arealet vil således ikke omfattes av skattefri utvidelse av borettslag, jfr. punkt 1 ovenfor.

9. Omkostninger/skatt

Hver av Partene har ansvaret for egne kostnader knyttet til planlegging, forberedelse til og gjennomføring av byggeprosjektet.

10. Mislighold

Dersom en av Partene misligholder sine forpliktelser etter denne Avtale, kan den annen Part kreve sitt økonomiske tap som følge av slikt mislighold erstattet.

Dersom en av Partene misligholder sine forpliktelser etter avtalen skal den Part som hevder mislighold skriftlig varsle den annen Part. Manglende varsel begrenser ikke partenes adgang til å gjøre gjeldende mislighold. Videre skal det gis tilbud om retting, samt gjennomføres forhandlinger med mål om en minnelig løsning.

Ved vesentlig mislighold av denne Avtalen fra en av partene har den annen Part rett til å heve Avtalen dersom et påpekt forhold ikke er rettet innen 30 dager etter at forholdet er påpekt skriftlig.

Ved heving av denne avtale er den misligholdende part erstatningsansvarlig for ethvert tap den annen part blir påført ved misligholdet. Erstatningen skal beregnes ut fra alminnelige erstatningsrettslige prinsipper. Tap skal beregnes netto etter fradrag for eventuelle skatte- og avgiftsbesparelser som Partene vil kunne nyttiggjøre seg.

11. Konfidensialitet

Denne Avtale, og all informasjon en Part mottar om den annen Part, deres økonomiske forhold, forretningshemmeligheter, strategi, drift og andre opplysninger som vedkommende Part forstår eller bør forstå kan misbrukes hvis tredjemann får kjennskap til dem, skal behandles konfidensielt. Dette er ikke til hinder for bruk av opplysninger nødvendig for gjennomføring av Avtalen eller opplysninger til offentlige instanser.

12. Kontaktpersoner

Partenes representanter i forbindelse med denne avtale er:

For JM Norge AS

Christine Revheim-Hansen, mobil: 980 33 954 mail: christine.revheim.hansen@jm.no

Henrik Herland, mobil: mail: henrik.herland@jm.no

For VSBL

Øyvind Stikholmen, mobil: 932 50 853, mail: styret@vsbrl.no

13. Eventuelle tvister

Eventuelle tvister mellom partene som ikke løses ved forhandlinger skal løses ved de ordinære domstoler. Hordaland tingrett er verneting.

Avtalen er undertegnet i to eksemplarer, ett eksemplar til VSBL og ett eksemplar til JM Norge.

Bergen den xx.xx. 2024

Vestre Sælemyr Borettslag	JM Norge AS

1. Kopi av forespørsel om tilbud fra VSBL
2. Kopi av JM Norge sitt tilbud
3. Kopi av styrets fullmakt gitt i generalforsamling januar 2024.
4. Kartskisse Arealet
5. Foreløpig prosjektbeskrivelse
6. Utkast til bygge- og finansieringsplan
7. Vedtekter for VSBL før utvidelse og utkast vedtekter etter utvidelse av borettslaget

Mandat til forprosjekt rehabilitering

Generalforsamlingen ga styret mandat den 02.05.22 om å utarbeide en vedlikeholdsplan uavhengig av tomtesalg. Styret har et ønske om mandat fra generalforsamlingen til å vurdere rehabilitering gjennom et forprosjekt. Flere andelseiere har allerede etterspurt et alternativ til nødvendig vedlikehold. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen med alminnelig flertall gir sin tilslutning til gjennomføring av et forprosjekt. Styret vil komme tilbake med et konkret forslag til rehabilitering som innebærer et alternativ til løpende vedlikehold.

Styret ønsker også å ha fokus på en rehabilitering som innfrir de kommende direktiver fra EU om energimerking, samtidig en rehabilitering som fornyer og moderniserer borettslaget. Når et forprosjekt er utarbeidet vil prosjektet i sin helhet presenteres for generalforsamlingen, og for å realisere et totalt rehabiliteringsprosjekt kreves det 2/3 dels flertall, ref borettslagsloven.

Styret vil legge vekt på å samspille med byggetekniske rådgivere/entreprenører som tilfredsstiller evnen til å gjennomføre større prosjekter.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å gjennomføre et forprosjekt knyttet til rehabilitering, herunder samspille med flere aktuelle byggtekniske rådgivere/entreprenører og senere presentere et forslag til rehabilitering i et informasjonsmøte for andelseierne i forkant av en ekstraordinær generalforsamling som krever 2/3 flertall.

PROTOKOLL FRA

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Vestre Sælemyr borettslag

Sted: Møtelokalet, Torgny Segerstedts vei 184

Dato: 22. januar 2024 kl. 18.00 – 19:45

Møtet ble åpnet av: Øyvind Stikholmen

Til stede fra styret: Øyvind Stikholmen
Dani Hellem
Siren Ingveig Larsson
Vigdis Aslagsen

Til stede Vidar Havsgård, Advokatfirmaet Thommessen, styrets bistand i kontraktsforhandlinger med JM Norge.

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling ble godkjent

b) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Øyvind Stikholmen

Vedtak: Øyvind Stikholmen ble valgt

c) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Siren Ingveig Larsson

Vedtak: Siren Ingveig Larsson ble valgt

d) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Bjørg Lotsberg og Linda Loen

Vedtak: Bjørg Lotsberg og Linda Loen ble valgt

e) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Pall Snorrason, Tom Steffensen og Kenneth Jeurissen

Vedtak: Pall Snorrason, Tom Steffensen og Kenneth Jeurissen ble valgt

f) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 81
+ Antall fullmakter: 12
= Antall stemmeberettigede: 93

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen.

Vedtak: Dagsorden ble godkjent

2. Sak:

2-1 Verdirealisering av tomt. Utbygging på tomt i samarbeid med JM Norge.

Det var litt debatt og spørsmål fra salen, hovedsakelig om forhold som var blitt godt gjort rede for på de to beboermøtene i forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen.

Styret foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

*"Styret gis fullmakt til å inngå endelig avtale med JM Norge AS (**Utbygger**) om bygging av leiligheter og erverv av andeler i Vestre Sælemyr borettslag (**VSBL**) med bakgrunn i fremforhandlet avtaleutkast fremlagt for og godkjent av generalforsamlingen, herunder har styret fullmakt til bl a:*

- *inngå alle nødvendige avtaler, herunder å iverksette tiltak for å oppnå slike avtaler, med Utbygger for å realisere utbyggingsplanene,*
- *inngå festeavtale mellom VSBL og Utbygger for tomteparsell til utbygging, eller fradele parsellen slik at Utbygger kan etablere panterett i denne, i utbyggingsperioden,*
- *medvirke til at Utbygger får alle nødvendige tillatelser til å fremme reguleringssak, bygge og ferdigstille prosjektet, herunder blant annet signering,*
- *på VSBLs vegne, utstede nye andeler som bygges med samme pålydende som eksisterende andeler. Andelene skal tegnes med overkurs slik at vederlaget for andelen tilsvarer den del av den reelle egenkapitalen i laget som erververen får tilgang til, og med borettsinnskudd fastsatt etter samme prinsipp som for dagens andelseiere.*
- *inngå avtale med Utbygger om erverv av alle andelene samlet,*
- *utarbeide og implementere ny bygge- og finansieringsplan for et utvidet VSBL i samsvar med endelig avtale med Utbygger. Nybyggene vil bli ervervet i samsvar med avtalen og ny bygge- og finansieringsplan."*

Vedtak: Forslag vedtatt
81 stemte for
10 stemte mot

2-2 Forprosjekt rehabilitering

Mandat til forprosjekt rehabilitering

Generalforsamlingen ga styret mandat den 02.05.22 om å utarbeide en vedlikeholdsplan uavhengig av tomtesalg. Styret har et ønske om mandat fra generalforsamlingen til å vurdere rehabilitering gjennom et forprosjekt. Flere andelseiere har allerede etterspurt et alternativ til nødvendig vedlikehold. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen med alminnelig flertall gir sin tilslutning til gjennomføring av et forprosjekt. Styret vil komme tilbake med et konkret forslag til rehabilitering som innebærer et alternativ til løpende vedlikehold.

Styret ønsker også å ha fokus på en rehabilitering som innfrir de kommende direktiver fra EU om energimerking, samtidig en rehabilitering som fornyer og moderniserer borettslaget. Når et forprosjekt er utarbeidet vil prosjektet i sin helhet presenteres for generalforsamlingen, og for å realisere et totalt rehabiliteringsprosjekt kreves det 2/3 dels flertall, ref borettslagsloven.

Styret vil legge vekt på å samspille med byggtekniske rådgivere/entreprenører som tilfredsstiller evnen til å gjennomføre større prosjekter.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å gjennomføre et forprosjekt knyttet til rehabilitering, herunder samspille med flere aktuelle byggtekniske rådgivere/entreprenører og senere presentere et forslag til rehabilitering i et informasjonsmøte for andelseierne i forkant av en ekstraordinær generalforsamling som krever 2/3 flertall.

Vedtak: Forslag vedtatt
87 stemte for
5 stemte mot

Underskrifter:

Møteleder

Øyvind Stikholmen

Referent

Siren Ingveig Larsson

Protokollunderskriver

Bjørg Lotsberg

Protokollunderskriver

Linda Loen

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

Vi avholder generalforsamling i borettslagets lokaler blokk 7

Dato: 10. april kl: 18:00

Møtet holdes i felleslokalene Torgny Segerstedtsvei 184

Vi ber om oppmøte i god tid for registrering!

Vedlagt følger dagsorden og dokumenter som gjelder GF 2024

Fyllingsdalen, 20.03.2024

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling i Vestre Sælemyr Borettslag 10. april 2024

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

   a) Godkjenning av innkalling
   b) Godkjenning av dagsorden
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Valg av tellekorps
   g) Antall fremmøtte (antall andeler representert)

2. Rapport fra styret og miljøutvalg (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

4. Vederlag til styremedlemmer

5. Valg av styre og valgkomité

6. Innkomne saker

2. Årsrapport fra styret

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder Øyvind Stikholmen, Hjalmar Brantingsvei 97

Nestleder Frode Sæterdal, Nordre Gommarshaugen 50

Styremedlem Dani Hellem, Hjalmar Brantingsvei 47

Styremedlem Siren Ingveig Larsson, Torgny Segerstedtsvei 174

Varamedlem Vigdis Aslagsen, Torgny Segerstedtsvei 172

Varamedlem Dagmar Reutz Hillestad, Hjalmar Brantingsvei 75

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 17 møter hvor i alt 81 protokollerte saker har vært behandlet.

Det er avholdt tre ekstraordinære generalforsamlinger siden forrige ordinære generalforsamling.

Møter og korrespondanse ang. Samarbeidsavtale, vedr. verdirealisering av tomt.

Møter med Vidar Havsgård ved advokatfirma Thommessen AS, JM Norge og Arkitektgruppen Cubus.

Møter med BMO Entreprenør og prosjektledelse BOB E&R vedr. nødvendig vedlikehold av garasjeanlegg blokk 7.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

Varamedlemmene kalles inn til styrets møter på lik linje med styremedlemmer.

Styret har avholdt tre beboermøter.

Tre representanter fra borettslaget har deltatt på BOB`s høstseminar.

2.3 Saker som har vært behandlet

Utarbeiding av avtale i samarbeid med JM Norge med formål å verdirealisere borettslagets tomt. Utkast til avtale mellom Vestre Sælemyr Borettslag og JM Norge ble behandlet på ekstraordinær generalforsamling 22.01.24. Sak ble vedtatt med 81 stemmer for og 10 stemmer mot.

Sak om bytte av ladeleverandør til Aneo Mobility ble vedtatt på generalforsamling 29.03.23. Det er ved to tilfeller fremsatt krav om ekstraordinær generalforsamling fra en andelseier med støtte fra over 10% av andelseierne i denne saken. Siste gang 14 september 23 der det ble stemt over fremlegg om granskning. Sak ble vedtatt og forslagsstiller sendte inn begjæring om granskning til Bergen Tingrett. Sak ble senere trukket av forslagsstiller. Styret har fremforhandlet egne avtalevilkår gjeldende for Vestre Sælemyr Borettslag som ikke er forenelig med vedtaket fattet på generalforsamling 29.03.23. Det er styrets og BOB Juridisk vurdering at avtale ikke kan inngås uten ny behandling på generalforsamling. Grunnet stor motstand i denne saken vil styret la dette ligge inntil videre.

Vannlekkasjesaken i tilfluktsrom Hjalmar Brantings vei 127. Vanninntrengningen oppsto høsten 2018 mens det pågikk omfattende gravearbeider på vår tomt grunnet flytting av V/A infrastruktur for å tilrettelegge for bybaneutbyggingen. Styret har ment Bybanen Utbygging var skyld i vanninntrengning og har hatt en langvarig prosess om dette. Etter at parkeringsarealer er tilbakeført i den stand de var i før utbygging ser vi at det fortsatt ligger en forhøyet grunnvannstand i området under tilfluktsrommet.

Styret tok på bakgrunn av dette ut stevning mot Bybanen Utbygging (Vestland Fylkeskommue) og deres forsikringsselskap Tryg Forsikring høsten 2023. Styret inngikk på vegne av borettslaget et forlik i saken og fikk tilkjent kr 1.600.000,- som fullt og endelig oppgjør i vannlekkasjesaken.

Gjennomføring av nødvendig vedlikehold av garasjeanlegg i blokk 7 grunnet rustangrep på armering innstøpt i betong er utført. Garasjen ble stengt mens arbeidet pågikk. Det ble gravd rundt alle vegger og søyler ned til berg. Betong ble fjernet for å avdekke rust på armering. Etter behandling av rust ble det montert katodisk anlegg som skal hindre videre rustutvikling. Etter endt arbeid på betong ble garasjen reasfaltert og malt. Styret budsjetterte for dette arbeidet med kr 7.000.000, - Arbeidet ble utført innenfor rammene.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Oppstart av forprosjekt med formål og kartlegge løsninger til rehabilitering med fokus på å tilfredsstille de kommende EU krav om energieffektivisering av boligmasse.

Samarbeide med JM Norge i utvikling av tomt som en utvidelse av borettslaget med tilføring av nye andeler. JM Norge/Arkitektgruppen Cubus vil i første omgang be om et oppstartsmøte med Plan og Bygningsetaten og vil foreta en planlagt innsendelse av planforslag til første gangs høring vår/sommer 2025.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for laget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 361 andeler.

Andelene er fordelt på 3 og 4 roms leiligheter

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i Protektor Forsikring.
Egenandel ved skader vil i 2024 utgjøre kr. 10. 000,-
NB! Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere omgående ta kontakt med vaktmester på mob. 934 39 645 slik at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating(fremleie)

I 2023 har 25 av borettslagets boliger blitt omsatt til gjennomsnittspris

kr 3.430.000,-

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og selges derfor til

markedspris. Det foreligger ikke generell takst på boligen, verken hos

styret eller BOB.

Pr. 31.12.2023 har borettslaget 4 fremleie av hele boligen

Skal du ha takst på andel, må du selv kontakte privat takstmann.

3.4 Økonomi

3.4.1 **Vedlikehold**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

3.4.2. **Kommentarer til resultatregnskapet for 2023**

Regnskapet ble oppgjort med et underskudd på kr. 1.522.230,- mot et budsjettert underskudd på kr 2.149.300,- Årsaken til underskudd i regnskapet er knyttet til nødvendig vedlikehold av garasjeanlegget i blokk 7.
Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

4. Bomiljø Aktiviteter og Dugnad

Styret har søkelys på godt bomiljø og vil forsøke å bidra til felles aktiviteter både sommer og vinter. Vi viser ellers til årsrapport fra miljøutvalget

5. HMS

Vi har registret en skade på ansatt, som har vært kontrollert av helsevesenet. Ingen skade på ferdsel i laget.

6. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker regnskapet.

7. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

8. Arbeidsmiljø

Styret er opptatt av at ansatte skal ha godt arbeidsmiljø og legger forholdene til rette for det.

9. Likestilling

Styret og ansatte i borettslaget består av 5 menn og 4 kvinner. Styret mener å ha en jevn fordeling mellom menn og kvinner

10. Forurensning av det ytre miljø

Laget kan ikke anses å forurense det ytre miljø og har lagt til rette for kildesortering ved plassering av containere for papir, plast og glass/metall, rundt om i laget.

Styret takker beboerne for godt samarbeide i 2023.

Fyllingsdalen, 10. mars 2024

Øyvind Stikholmen	Frode Sæterdal	Dani Hellem	Siren Ingveig Larsson
Styreleder	Nestleder	Styremedlem	Styremedlem

Rapport fra miljøutvalget

Miljøutvalget har i 2023 bestått av Siren Ingveig Larsson, Silje Mæland, Laila Økland, Anton Engen og Tor-Arne Torsvik.

Vi har hatt 5 møter i løpet av året i tillegg til å holde hverandre oppdatert i gruppechatten vår.

Utvalget har deltatt i St. Hans komitéen som består av representanter fra de 5 borettslagene rundt Ortuvann. Bålfest ved St. Hans er et stort arrangement med mange aktiviteter. I år var det ca 2000 barn og voksne til stede. Det er derfor mye planlegging og dugnadstimer som ligger bak arrangementet.

Utvalget arrangerte **Bruktmarked** i felleslokalene lørdag 30. september. Det var ca 15 selgere med mye forskjellig på bordene. Det var alt fra bøker og porselen til klær, sportsutstyr og leker. God stemning og en god del folk innom i løpet av dagen. Dette er et tiltak vi gjerne inviterer til igjen.

Halloween ble markert på den store lekeplassen 31. oktober. Denne gangen hadde vi arrangementet sammen med Lyshovden borettslag på grunn av rehabilitering i deres lag. Vi hadde tent grillen slik at folk kunne grille medbrakt mat. Utdeling av snop var veldig populært. Mange barn og voksne i skumle kostymer og sminke koste seg på lekeplassen.

Juletretenning første søndag i advent trekker alltid en del folk. Utvalget stilte med gløgg og pepperkaker og delte ut fakler til de som gikk en runde i borettslaget. Nissen kom og delte ut snopeposer.

Miljøutvalget har fokus på grøntanlegget i borettslaget og har planlagt å plante ut ulike bærbusker i området i løpet av våren. Vi må finne steder som er lett tilgjengelige for alle og som heller ikke kommer i veien for kommende rehabilitering av blokkene.

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets og miljøutvalgets årsrapporter tas til orientering.

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 Vestre Sælemyr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Sælemyr Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: 5XOGY-YIBEA-OA636-FOM6Q-PMEQ5-PKOXL

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

Magnar Ekerhovd
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 5XOGY-YIBEA-OA636-FOM6Q-PMEQ5-PKOXL

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."

Magnar Høgh Ekerhovd
Statsautorisert revisor
Serienummer: 9578-5995-4-1525127
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-15 10:18:13 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SXOGY-YIBEA-OA636-FOM6Q-PMEQ5-PKOXL

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Vestre Sælemyr Borettslag
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Vestre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	23 487 907	22 159 219	23 508 300	24 480 112
Andre inntekter	3	106 800	1 444 132	20 000	20 000
Sum inntekter		**23 594 707**	**23 603 351**	**23 528 300**	**24 500 112**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 692 000	1 694 081	1 530 200	1 622 000
Dugnad		24 030	47 475	120 000	120 000
Styrehonorar	5	469 320	470 700	440 400	454 900
Andre honorarer	6	6 500	16 600	6 000	6 500
Arbeidsgiveravgift		313 786	319 009	292 400	305 300
Avskrivninger	7	367 535	404 895	352 300	314 300
Felles strøm og varme		2 752 071	3 339 971	3 500 000	3 000 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 153 438	4 858 153	5 184 000	5 510 000
Andre driftskostnader	8	2 813 259	2 633 208	3 083 600	3 280 772
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	119 382	202 621	142 000	183 000
Vedlikehold	10	1 336 726	3 329 953	8 475 000	2 225 000
Rehabilitering	11	6 649 781	0	0	0
Forretningsførsel		547 817	404 431	425 800	470 000
Revisjonshonorar		31 625	31 500	31 600	34 000
Andre konsulenthonorarer		1 351 615	703 985	200 000	400 000
Kontingent		111 045	111 492	111 300	111 300
Forsikring		790 525	757 010	854 000	885 000
Tap på fordringer		0	63	0	0
Sum driftskostnader		**24 530 455**	**19 325 147**	**24 748 600**	**18 922 072**
Driftsresultat		**-935 748**	**4 278 204**	**-1 220 300**	**5 578 040**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		359 612	131 142	0	0
Andre renteinntekter		17	149	0	0
Andre finansinntekter		1 196	1 193	0	0
Sum finansinntekter		**360 824**	**132 484**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		947 306	588 439	929 000	1 017 000
Andre rentekostnader		0	223	0	0
Sum finanskostnader		**947 306**	**588 662**	**929 000**	**1 017 000**
Resultat av finansposter		**-586 482**	**-456 178**	**-929 000**	**-1 017 000**
Resultat		**-1 522 230**	**3 822 026**	**-2 149 300**	**4 561 040**
Til/fra annen EK		-1 522 230	3 822 026	0	0
Sum disponeringer		-1 522 230	3 822 026	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Vestre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	51 812 053	51 812 053
Tomt	12, 13	1 168 412	1 168 412
Andre driftsmidler	7	1 176 530	1 485 815
Sum varige driftsmidler		**54 156 996**	**54 466 280**
Sum anleggsmidler		**54 156 996**	**54 466 280**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	24 760
Forskuddsbetalte kostnader		515 396	1 229 012
Andre fordringer		227 196	202 819
Sum fordringer		**742 592**	**1 456 591**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		8 932 261	12 592 540
Skattetrekk		51 690	57 970
Sum bankinnsk. og kontanter		**8 983 951**	**12 650 510**
Sum omløpsmidler		**9 726 542**	**14 107 101**
SUM EIENDELER		**63 883 538**	**68 573 381**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Vestre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		36 100	36 100
Innskutt egenkapital		770 186	770 186
Sum innskutt egenkapital		**806 286**	**806 286**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 302 110	36 824 340
Sum opptjent egenkapital		**35 302 110**	**36 824 340**
SUM EGENKAPITAL		**36 108 396**	**37 630 626**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	17 415 027	20 851 122
Borettsinnskudd	13	8 251 700	8 251 700
Sum langsiktig gjeld		**25 666 727**	**29 102 822**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		226 630	184 226
Leverandørgjeld		475 406	355 131
Skyldige off. myndigheter		184 162	186 263
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		643 606	627 205
Påløpne renter		5 382	4 444
Annen kortsiktig gjeld		573 228	482 664
Sum kortsiktig gjeld		**2 108 415**	**1 839 933**
SUM GJELD		**27 775 142**	**30 942 755**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**63 883 538**	**68 573 381**

Bergen,
Styret for Vestre Sælemyr Borettslag

Øyvind Sveri Stikholmen
Styrets leder

Dani Hellem
Styremedlem

Frode Sæterdal
Nestleder

Siren Ingveig Larsson
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	20 609 676	19 287 852	20 608 000	21 434 400
3810	Utleie lokaler	328 608	308 556	328 500	341 640
3812	Utleie parkeringsplasser	45 705	88 674	45 500	30 500
3816	Kabel-TV	1 676 484	1 671 069	1 676 500	1 823 772
3825	Leieinntekter El-bil	229 618	246 045	252 000	252 000
3848	Gangvask	597 816	557 023	597 800	597 800
Sum felleskostnader		**23 487 907**	**22 159 219**	**23 508 300**	**24 480 112**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3846	Utleie av felleslokale	30 900	17 800	20 000	20 000
3863	Kompensasjon utleie parkering	75 900	1 408 238	0	0
3885	Andre inntekter	0	18 094	0	0
Sum andre inntekter		**106 800**	**1 444 132**	**20 000**	**20 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	4
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,28
Lønnsgodtgjørelse til styret:	34 763

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	454 860	440 400	440 400	454 900
5331	Avsetning styrehonorar	14 460	30 300	0	0
Sum styrehonorar		**469 320**	**470 700**	**440 400**	**454 900**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5360	Andre honorarer	6 500	13 000	6 000	6 500
5390	Honorar andre utvalg	0	3 600	0	0
Sum andre honorar		**6 500**	**16 600**	**6 000**	**6 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Ford Ranger Pickup RapCab	Feiemaskin Kärcher	Salt- og grusspreder	Plog
Anskaffelseskost pr.01.01	276 000	486 624	62 540	37 749
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	276 000	486 624	62 540	37 749
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	276 000	486 624	62 540	37 749
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2009	2009	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Redskapsbærer Eggholm 2200	Veibom	Alladins hule	Container til salt/sand
Anskaffelseskost pr.01.01	18 757	40 355	35 241	24 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 757	40 355	35 241	24 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 757	40 355	35 241	24 875
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2009	2011	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Sjørøverskute	Hobart FX-10A Oppvaskmaskin	Bom, Autogate 2,5 m	Ladepunkter
Anskaffelseskost pr.01.01	83 687	35 669	50 104	179 700
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	83 687	35 669	50 104	179 700
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	83 687	35 669	50 104	179 700
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2014	2014	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Nytt lekeområde	Lekeapparater	Kostebil	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01	210 850	94 156	499 069	149 069
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	210 850	94 156	499 069	149 069
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	210 850	94 156	499 069	149 069
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Egholm 220 Svingbar kost	Prosjektor, TV mm	Sofaer og stol	Toshiba varmepumpe D8-35
Anskaffelseskost pr.01.01	37 818	46 487	46 535	25 059
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	37 818	46 487	46 535	25 059
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 818	46 487	46 535	25 059
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	2 og 3 seter sofa	Plissegardiner	Diverse møbler	Eliet Super Prof on Road
Anskaffelseskost pr.01.01	18 969	30 615	60 240	172 569
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 969	30 615	60 240	172 569
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	5 752
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 969	30 615	60 240	172 569
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Tilhenger Gaupen	Lekesentral	Grillprinsen 700S + bord	ZapCharger PRO
Anskaffelseskost pr.01.01	16 100	158 759	47 600	711 648
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 100	158 759	47 600	711 648
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 300	31 751	9 520	142 329
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	12 458	148 175	42 840	581 179
Bokført verdi pr.31.12	3 641	10 584	4 759	130 468
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	2	1	1	1

	Porttelefonanlegg	Sittegressklipper	Ladesøyle m 2 ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01	1 249 125	204 048	0
Årets tilgang	0	0	58 250
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 249 125	204 048	58 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	124 912	40 809	10 159
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	416 375	57 813	10 159
Bokført verdi pr.31.12	832 750	146 234	48 091
Anskaffelsesår	2020	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	7	4	5

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	5 292	7 238	50 000	50 000
5901	Gaver ansatte	2 105	0	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	2 651	1 925	0	0
5910	Kantinekostnader	0	154	0	0
5920	Yrkesskadeforsikring	5 330	13 373	10 100	5 400
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	39 347	31 313	33 500	38 600
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	2 299	0	0	0
5995	Andre sosiale kostnader	0	2 500	0	0
6300	Møtekostnader	3 923	0	20 000	20 000
6325	Renovasjon	0	200	0	0
6326	Snømåking og brøyting	26 389	15 797	35 000	35 000
6335	Containerleie/ -tømming	94 912	0	50 000	50 000
6336	HMS	0	0	30 000	30 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	4 306	174	10 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	496 153	469 282	510 000	510 000
6362	Maskiner og utstyr	39 746	12 949	80 000	80 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	5 000	5 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	95 526	68 817	0	0
6370	Garasjer	0	0	250 000	250 000
6375	TV/Bredbånd	1 702 642	1 640 442	1 671 000	1 823 772
6377	Vakthold	39 174	35 522	35 000	35 000
6390	Andre driftskostnader	13 418	12 363	25 000	25 000
6391	Diverse serviceavtaler	18 824	63 460	60 000	60 000
6400	Leie maskiner og utstyr	18 533	32 291	44 000	44 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	18 616	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	0	10 000	0	0
6632	Kostnader forsikringsskader	0	10 000	0	0
6800	Kontorkostnader	33 146	44 047	15 000	40 000
6810	Dataprogramvarer(lisens)	338	0	0	0
6860	Kursutgifter	22 200	30 600	30 000	30 000
6900	Telefonutgifter	8 839	8 628	9 000	9 000
6940	Porto	3 383	5 830	1 000	1 000
7000	Drivstoff	29 419	37 699	39 000	39 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	27 947	1 367	30 000	30 000
7060	Bompenger , parkering	514	125	0	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	8 089	8 217	6 000	10 000
7740	Øreavrunding	3	5	0	0
7779	Andre gebyr	420	2 304	0	0
7782	Kostnader bomiljø	39 833	66 589	35 000	50 000
7790	Andre kostnader	9 944	0	0	0
Sum driftskostnader		**2 813 259**	**2 633 208**	**3 083 600**	**3 280 772**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	1 397	35 657	20 000	20 000
6502	Brannvernutstyr	0	0	10 000	10 000
6503	Annet driftsmateriell	24 374	51 270	5 000	30 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	17 263	12 359	30 000	30 000
6510	Verktøy og redskap	13 010	57 162	28 000	28 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	8 250	23 890	25 000	25 000
6553	Abonnement og lisenser	52 604	21 702	24 000	40 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	2 484	580	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**119 382**	**202 621**	**142 000**	**183 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	74 550	94 004	20 000	20 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	239 326	399 121	500 000	750 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	172 243	296 577	200 000	200 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	63 517	25 242	150 000	150 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	45 223	1 303 423	200 000	200 000
6608	Vedlikehold garasjer	548 889	71 781	7 000 000	500 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	0	75 000	75 000
6614	Vedlikehold maling	30 701	619 709	50 000	50 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	6 114	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	96 049	30 000	30 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	154 752	417 935	250 000	250 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	7 525	0	0	0
Sum vedlikehold		**1 336 726**	**3 329 953**	**8 475 000**	**2 225 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

Rehabiliteringsprosjekt garasjer		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
9036	Honorar annen teknisk bistand	159 875	0	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse	358 675	0	0	0
9290	Totalentreprise	6 131 231	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**6 649 781**	**0**	**0**	**0**

Note 12 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	51 812 054	1 168 412
Anskaffelseskost pr.31.12	51 812 054	1 168 412
Bokført verdi pr.31.12	51 812 054	1 168 412
Anskaffelsesår	1972	1972

Note 13 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	25 666 727	29 102 822
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	52 980 465	52 980 465

Note 14 - Langsiktig gjeld

Handelsbanken		
Renter 31.12.23: 5,64%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2013	50 776 655	
Nedbetalt tidligere	29 925 533	
Nedbetalt i år	3 436 095	
Lånesaldo 31.12		17 415 027
Beregnet innfrielsesdato: 27.07.2028		
Sum langsiktig gjeld		**17 415 027**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner	0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Handelsbanken 90437197317	65	49 822	3 238 430
	14	48 978	685 692
	130	48 459	6 299 670
	10	48 030	480 300
	98	47 550	4 659 900
	44	46 615	2 051 060

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**12 267 168**	**13 209 193**
Periodens resultat	-1 522 230	3 822 026
Årets avskrivninger	367 535	404 895
Årets investeringer	-58 250	-204 048
Avdrag lån	-3 436 095	-3 556 660
Andre poster som påvirker disp.midler	0	-1 408 238
Endring i disponible midler	**-4 649 040**	**-942 025**
Disponible midler 31.12.	**7 618 127**	**12 267 168**

12-490 - Årsreg...

Name	Date	Name	Date
Larsson, Siren Ingveig	**2024-03-11**	**Stikholmen, Øyvind Sveri**	**2024-03-11**
Identification		Identification	
bankID Larsson, Siren Ingveig		bankID Stikholmen, Øyvind Sveri	
Name	Date	Name	Date
Sæterdal, Frode	**2024-03-11**	**Hellem, Dani Andre**	**2024-03-08**
Identification		Identification	
bankID Sæterdal, Frode		bankID Hellem, Dani Andre	

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

3. Årsregnskap for 2023

Resultatet for Vestre Sælemyr borettslag for 2023 ble negativt pålydende

kr -1.522.230,-

Se vedlagte årsregnskap med noter for detaljer.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med hendelser etter årsskiftet som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Styrets forslag til vedtak

«Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres fra konto for egenkapital»

4. Vederlag til styremedlemmer for foregående periode

Styret har et hektisk og krevende år bak seg, slik det kommer frem i Årsrapport. Styret har hatt utstrakt møtevirksomhet i samarbeidsmøter med JM Norge og i forhandlinger med Bybanen Utbygging. Ladesaken har også vært en krevende prosess for styret.

Styrets godtgjørelse for perioden 2023 til 2024, skal være kr 1320 / andel etter KPI justering, og følger slik gjennomsnittet i borettslag av tilsvarende størrelse. Styreleder bruker sin private mobil telefon i vervet. Arbeid utover forventet styrearbeid lønnes med særskilt honorar.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styrehonorar for perioden 2023-2024 blir kr 476 520,-. Styreleder bruker privattelefon i styrearbeid og skal ha godtgjørelse kr 3.600, - i året.

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen 2024 i Vestre Sælemyr borettslag

2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer skal velges inn i styret i kommende periode.

Innstilling:

Styremedlem for 2 år	Frode Sæterdal
Styremedlem for 2 år	Dani Hellem
Varamedlem for 1 år	Vigdis Aslagsen
Varamedlem for 1 år	Dagmar Reutz Hillestad

Etter dette forslaget vil styret ha denne sammensetning og funksjonstid:

Funksjon	Navn	På valg
Styreleder	Øyvind Stikholmen	2025
Nestleder	Frode Sæterdal	2026
Styremedlem	Dani Hellem	2026
Styremedlem	Siren Ingveig Larsson	2025
Varamedlem	Vigdis Aslagsen	2025
Varamedlem	Dagmar Reutz Hillestad	2025

Valgkomitéen i perioden:

Haldor Halvorsen – leder

Hilde Lauritzen – medlem

Linda Loen – medlem

Vivian Torsvik – medlem

Valg av representanter til valgkomite.

Styrets forslag til generalforsamlingen:

Linda Loen – Er i vervet

Vivian Torsvik – Er i vervet

Stig Førde – Ny representant

Jan Gunnar Rolland Olsen – Ny representant

Valg av representanter til miljøutvalg.

Styret ber om forslag til kandidater for miljøutvalg.

6. Innkomne saker

Forslag fra Agnethe B Grønnesby, Andel 91

Gjerder med port rundt lekeplass.

Det foreslås at det settes opp gjerder (med porter) rundt lekeplassen i borettslaget ala slik det er gjort i Sælensminde borettslag.

Dette foreslås for å gjøre lekeplassen tryggere for barna som leker der, spesielt de små som ikke har evnen til å vurdere farer. Siden det kjøres tett opp til lekeplassen oppleves lekeplassen som noe utrygg. Spesielt farlig er det om barn løper ut av lekeplassen og ut på gangveien uten å tenke på at det kan komme et kjøretøy kjørende. For å unngå slike situasjoner er det ønskelig med gjerder rundt lekeplassen med porter der det er naturlig å gå til og fra plassen.

Styret ser andelshavers poeng i at det kan oppstå faresituasjoner med barn som leker og biler som kjører i borettslaget. Etter styrets mening bør lekeplassen være åpen og innbydende og ønsker å foreslå at det etableres tiltak for å redusere hastigheten til de kjørende i laget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret se på løsninger for å redusere hastighet og kjøring i borettslaget med spesielt fokus rundt lekeplassen.

Forslag fra Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-Standal.

Forslag lagt i postkassen til styreleder, dato: 28 februar 2024.

Et trivelig uteområde som beboerne er stolte av oppleves trygt. For det vi bryr oss om, og har et forhold til, tar vi bedre vare på og oppfører oss ordentlig i. Det betyr at uteområdene ikke bare skal være vakre omgivelser for våre hjem, men også en trygg ramme for tur, aktivitet og trivsel. I tillegg vil en forbedret standard på uteområdene vesentlig kunne øke statusen til laget og verdien på andelene. Laget disponerer mye utearealer, bestående for det meste av og

store grøntområder, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser og blomsterbed ved oppganger. Potensialet er stort.

De fleste oppganger har fine blomsterbed, og gresset blir holdt nede i grøntområdene – der har det blitt gjort en god jobb. Det har opp gjennom årene vært fremmet flere initiativ til å forbedre uteområdene, uten at dette har ført frem. Det er nedslående, for med vilje, enkle grep og til lave kostander kan det iverksettes tiltak som vil kunne utgjøre en stor forskjell.

Med formål å kunne bidra til å forbedre uteområdene foreslås det å opprette et utvalg (Uteutvalget) med følgende mandat;

- *på grunnlag av egne vurderinger og innspill fra andelshavere, identifisere tiltak som kan forbedre lagets uteområder*
- *en opplisting med beskrivelse av identifiserte tiltak og forslag til utførelse skal fremmes for styret innen 1. mai hvert år*
- *tiltakene skal så langt det lar seg gjøre kunne være gjennomførbare internt i laget og til en lav kostnad*
- *utvalget skal til påfølgende ordinære generalforsamling orientere om oppfølging og status for forslåtte tiltak.*

Uteutvalget vil ikke ha noen myndighet i laget, men vil altså kunne bidra med å fremme forslag til tiltak for styret. Det er styret sitt ansvar å vurdere og eventuelt sørge for å gjennomføre foreslåtte tiltak.

Sammensetningen i utvalget velges annethvert år av generalforsamlingen, og skal bestå av 3 andelshavere.

Følgende sammensetning velges for 2 år av generalforsamlingen 10. april 2024: Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-Standal.

Styret støtter forslaget fullt ut. Dette utvalget kan med fordel samarbeide med miljøutvalget dersom det er hensiktsmessig.

Forslag til vedtak:

Styret ber generalforsamling vedta opprettelse av et uteutvalg som skal ha fokus på uteområdene og jobbe etter mandat beskrevet i forslaget. Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-standal velges for 2 år.

Forslag fra Sven-Atle Lygren

Prosjekt rehabilitering.
Styret fikk i generalforsamlingen 2.mai 2022 fullmakt til å fortsette arbeid med prosjektene gjennomføring "vedlikeholdsplan" og "verdirealisering tomt"
Det vises til orienteringsmøte 27.09.23 hvor representant fra Bergen Byggrådgivning holdt en god orientering, med anbefalinger til gjennomføring av prosjektet rehabilitering/vedlikehold.
Rådgiveren viser blant annet til vedlikeholdsplan av 2020, og avsnittene veien videre, informasjon til beboere og prosess. Presentasjonen er lagt ut på lagets hjemmeside.

***Forslag til vedtak**:*
Generalforsamlingen ber styret avholde jevnlige orienteringsmøter/beboermøter i prosessen, hvor kravdokumentasjon og økonomiske konsekvenser blir presentert.

Dette forslaget er i tråd med styrets intensjon og tanker rundt gjennomføringen av en rehabilitering. Styret støtter forslagsstillers forslag til vedtak.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Vestre Sælemyr borettslag

Sted: møtelokalet i Torgny Segerstedts vei 184

Dato: 10. april 2024

Møtet ble åpnet av:	Øyvind Stikholmen
Til stede fra styret:	Øyvind Stikholmen
	Frode Sæterdal
	Dani Hellem
	Siren Ingveig Larsson
	Vigdis Aslagsen
	Dagmar Reutz Hillestad
Til stede fra BOB:	Bjørnar Bergsvik

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling ble godkjent

b) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen.

Vedtak: Dagsorden ble godkjent

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Øyvind Stikholmen

Vedtak: Øyvind Stikholmen ble valgt

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Siren Ingveig Larsson

Vedtak: Siren Ingveig Larsson ble valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Geir Skauge og Linda Loen

Vedtak: Geir Skauge og Linda Loen ble valgt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Johannes Gjøsund, Per Wangensten og Line Mai Turøy

Vedtak: Johannes Gjøsund, Per Wangensten og Line Mai Turøy valgt

g) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	63
+ Antall fullmakter:	13
= Antall stemmeberettigede:	76

2. Rapport fra styret og miljøutvalget

Årsrapport fra styret og miljøutvalget for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Enstemmig tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak: Enstemmig godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag:
Generalforsamlingen vedtar at styrehonorar for perioden 2023-2024 blir kr 476 520,-
Styreleder bruker sin privattelefon i styrearbeid og skal ha godtgjørelse kr. 3 600,- pr år.

Vedtak: Enstemmig godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til valg av styre:

Styremedlem for 2 år	Frode Sæterdal
Styremedlem for 2 år	Dani Hellem
Varamedlem for 1 år	Vigdis Aslagsen
Varamedlem for 1 år	Dagmar Reutz Hillestad

Valg:

Styremedlem for 2 år:

Frode Sæterdal - 49 stemmer, 3 blanke

Benkeforslag: Sven-Atle Lygren - 24 stemmer

Vedtak: Frode Sæterdal ble valgt

Styremedlem for 2 år:

Dani Hellem - valgt ved akklamasjon

Varamedlem for 1 år:

Vigdis Aslagsen - valgt ved akklamasjon

Varamedlem for 1 år:

Dagmar Reutz Hillestad - 56 stemmer

Benkeforslag: Åse Karin Martinussen 20 – stemmer

Vedtak: Dagmar Reutz Hillestad ble valgt

Etter dette vedtaket, vil styret ha denne sammensetning og funksjonstid:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Øyvind Stikholmen	2023-2025
Nestleder	Frode Sæterdal	2024-2026
Styremedlem	Dani Hellem	2024-2026
Styremedlem	Siren Ingveig Larsson	2023-2025
Varamedlem	Vigdis Aslagsen	2024-2025
Varamedlem	Dagmar Reutz Hillestad	2024-2025

Valg av valgkomité:
Styrets forslag:

Linda Loen (er i vervet)	- 68 stemmer
Vivian Torsvik (er i vervet)	- 74 stemmer
Stig Førde (ny representant)	- 63 stemmer
Jan Gunnar Rolland Olsen (ny representant)	– 67 stemmer
Benkeforslag: Pall Snorrasson	- 25 stemmer

Slik er valgkomiteens sammensetning etter valget:
Linda Loen
Vivian Torsvik
Stig Førde
Jan Gunnar Rolland Olsen

Representanter til miljøutvalg:
Siren Ingveig Larsson, Silje Mæland, Laila Økland, Anton Engen, Tor-Arne Torsvik

Styret oppfordrer beboere i laget til å kontakte miljøutvalget hvis de har forslag til aktiviteter eller har lyst til å bidra på annet vis.

6. Innkomne saker

Forslag fra Agnethe B Grønnesby, Andel 91

Gjerder med port rundt lekeplass.

Det foreslås at det settes opp gjerder (med porter) rundt lekeplassen i borettslaget à la slik det er gjort i Sælensminde borettslag.

Dette foreslås for å gjøre lekeplassen tryggere for barna som leker der, spesielt de små som ikke har evnen til å vurdere farer. Siden det kjøres tett opp til lekeplassen oppleves lekeplassen som noe utrygg. Spesielt farlig er det om barn løper ut av lekeplassen og ut på gangveien uten å tenke på at det kan komme et kjøretøy kjørende. For å unngå slike situasjoner er det ønskelig med gjerder rundt lekeplassen med porter der det er naturlig å gå til og fra plassen.

Styret ser andelshavers poeng i at det kan oppstå faresituasjoner med barn som leker og biler som kjører i borettslaget. Etter styrets mening bør lekeplassen være åpen og innbydende og ønsker å foreslå at det etableres tiltak for å redusere hastigheten til de kjørende i laget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret se på løsninger for å redusere hastighet og kjøring i borettslaget generelt i laget med spesielt fokus rundt lekeplassen.

Vedtak: Vedtak godkjent

Forslag fra Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-Standal.

Forslag lagt i postkassen til styreleder, dato: 28 februar 2024.

Et trivelig uteområde som beboerne er stolte av oppleves trygt. For det vi bryr oss om, og har et forhold til, tar vi bedre vare på og oppfører oss ordentlig i. Det betyr at uteområdene ikke bare skal være vakre omgivelser for våre hjem, men også en trygg ramme for tur, aktivitet og trivsel. I tillegg vil en forbedret standard på uteområdene vesentlig kunne øke statusen til laget og verdien på andelene. Laget disponerer mye utearealer, bestående for det meste av og store grøntområder, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser og blomsterbed ved oppganger. Potensialet er stort.

De fleste oppganger har fine blomsterbed, og gresset blir holdt nede i grøntområdene – der har det blitt gjort en god jobb. Det har opp gjennom årene vært fremmet flere initiativ til å forbedre uteområdene, uten at dette har ført frem. Det er nedslående, for med vilje, enkle grep og til lave kostander kan det iverksettes tiltak som vil kunne utgjøre en stor forskjell.

Med formål å kunne bidra til å forbedre uteområdene foreslås det å opprette et utvalg (Uteutvalget) med følgende mandat;

- *på grunnlag av egne vurderinger og innspill fra andelshavere, identifisere tiltak som kan forbedre lagets uteområder*
- *en opplisting med beskrivelse av identifiserte tiltak og forslag til utførelse skal fremmes for styret innen 1. mai hvert år*
- *tiltakene skal så langt det lar seg gjøre kunne være gjennomførbare internt i laget og til en lav kostnad*
- *utvalget skal til påfølgende ordinære generalforsamling orientere om oppfølging og status for forslåtte tiltak.*

Uteutvalget vil ikke ha noen myndighet i laget, men vil altså kunne bidra med å fremme forslag til tiltak for styret. Det er styret sitt ansvar å vurdere og eventuelt sørge for å gjennomføre foreslåtte tiltak.

Sammensetningen i utvalget velges annethvert år av generalforsamlingen, og skal bestå av 3 andelshavere.

Følgende sammensetning velges for 2 år av generalforsamlingen 10. april 2024: Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-Standal.

Styret støtter forslaget fullt ut. Dette utvalget kan med fordel samarbeide med miljøutvalget dersom det er hensiktsmessig.

Forslag til vedtak:

Styret ber generalforsamling vedta opprettelse av et uteutvalg som skal ha fokus på uteområdene og jobbe etter mandat beskrevet i forslaget. Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-standal velges for 2 år.

Vedtak: Vedtak godkjent

Forslag fra Sven-Atle Lygren

Prosjekt rehabilitering.
Styret fikk i generalforsamlingen 2.mai 2022 fullmakt til å fortsette arbeid med prosjektene gjennomføring "vedlikeholdsplan" og "verdirealisering tomt"
Det vises til orienteringsmøte 27.09.23 hvor representant fra Bergen Byggrådgivning holdt en god orientering, med anbefalinger til gjennomføring av prosjektet rehabilitering/vedlikehold.
Rådgiveren viser blant annet til vedlikeholdsplan av 2020, og avsnittene veien videre, informasjon til beboere og prosess. Presentasjonen er lagt ut på lagets hjemmeside.

***Forslag til vedtak**:*
Generalforsamlingen ber styret avholde jevnlige orienteringsmøter/beboermøter i prosessen, hvor kravdokumentasjon og økonomiske konsekvenser blir presentert.

Dette forslaget er i tråd med styrets intensjon og tanker rundt gjennomføringen av en rehabilitering. Styret støtter forslagsstillers forslag til vedtak.

Vedtak: Vedtak godkjent

Underskrifter:

Møteleder

Øyvind Stikholmen

Referent

Siren Ingveig Larsson

Protokollunderskriver

Geir Skauge

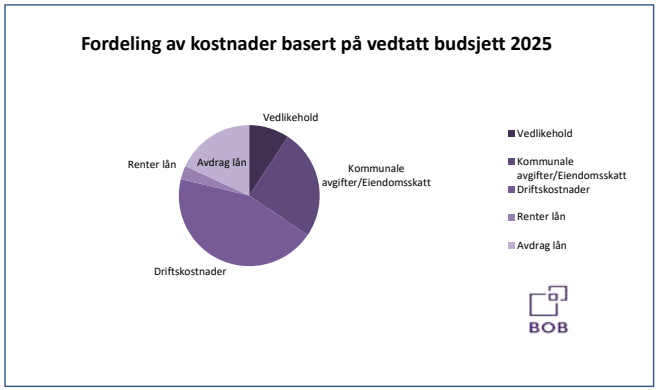
Protokollunderskriver

Linda Loen

Boligselskapets navn	490	VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG (0490)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	2 275 000	9 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	6 200 000	25 %
Driftskostnader	10 904 800	43 %
Renter lån	766 000	3 %
Avdrag lån	4 461 000	18 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	464 400	2 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	25 071 200	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

Informasjon fra

Kommunen

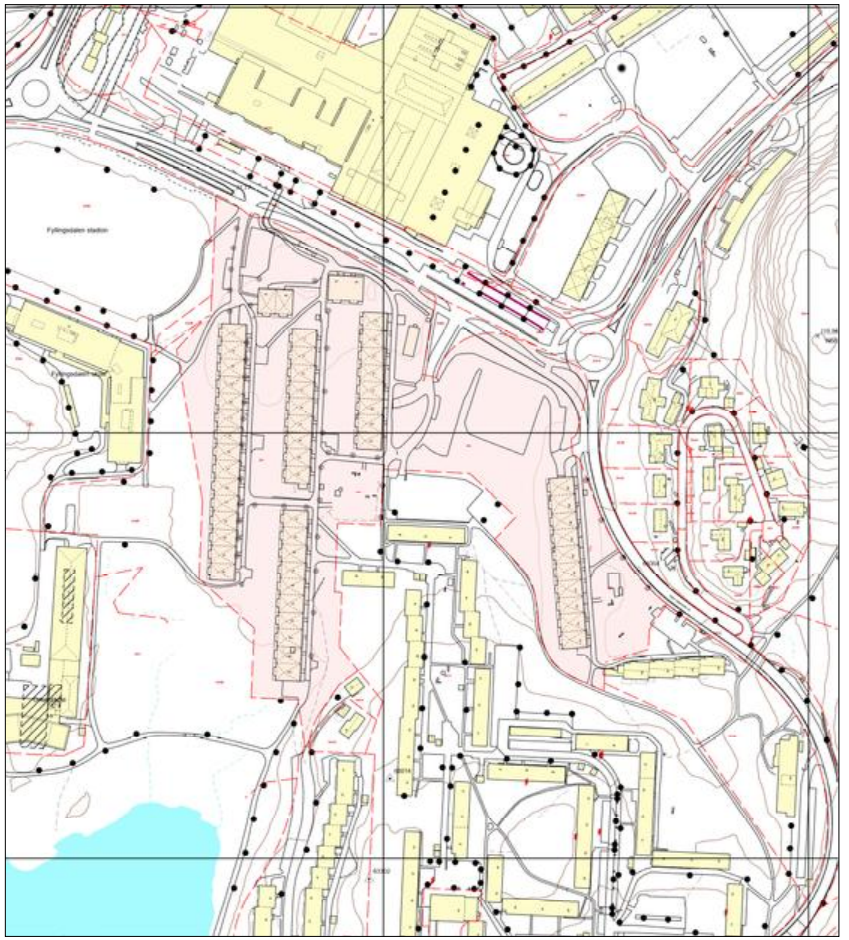
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/4/0/0
Adresse: <adresse>

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/4/0/0
Adresse: Hjalmar Brantings vei 57, 5143 FYLLINGSDALEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/4/0/0
Utlistet 02. januar 2025

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

Pålideligheten 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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
258919649	Grunneiendom	0	Ja	61 267,3 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner over grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,2 %
63860000	2013 - Torg	< 0,1 % (16,1 m²)

Reguleringsplaner på grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	88,3 %
63860000	1130 - Sentrumsformål	5,4 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	3,6 %
63860000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	0,7 %
63860000	2017 - Sykkelveg, -felt	0,6 %
63860000	2011 - Kjøreveg	0,5 %
63860000	2012 - Gate med fortau	0,4 %
63860000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,3 %
63860000	2015 - Gang- sykkelveg	0,1 %
63860000	1400 - Idrettsanlegg	< 0,1 % (0,0 m²)
63860000	3050 - Park	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	27,3 %
63860000	190 - Andre sikringssoner	1,4 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	2 - Vilkår, bruk	30,0 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201820643	1,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64050000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	1,4 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64050000	190 - Andre sikringssoner	1,4 %

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	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	97,4 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S6	1,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,1 %
65270000	1 - Nåværende	1400 - Idrettsanlegg	Idrettsanlegg	I	< 0,1 % (11,6 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	26,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	6,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
65900000	35	FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL	3	201811503
11420000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI	3	-
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
11420006	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 395 OG 430, TORGNY SEGERSTEDTS VEI	3	200503695
71310000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 240 MFL., OASEN VEST BS1 OG BS2	1	202310406
70590000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 361 MFL., FYLLINGSDALEN KULTURHUS	1	202220642
64050001	34	FYLLINGSDALEN. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HOLDEPLASS, OASEN	5	202220549

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/471	13912351-3	Påbygg	Ungdomsskole	Igangsettingstillatelse	02.10.2023	202310960
22/427	300961277	-	Enebolig	Rammetillatelse	25.10.2021	202017256

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 02. januar 2025

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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Planniväene
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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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.

BERGEN KOMMUNE

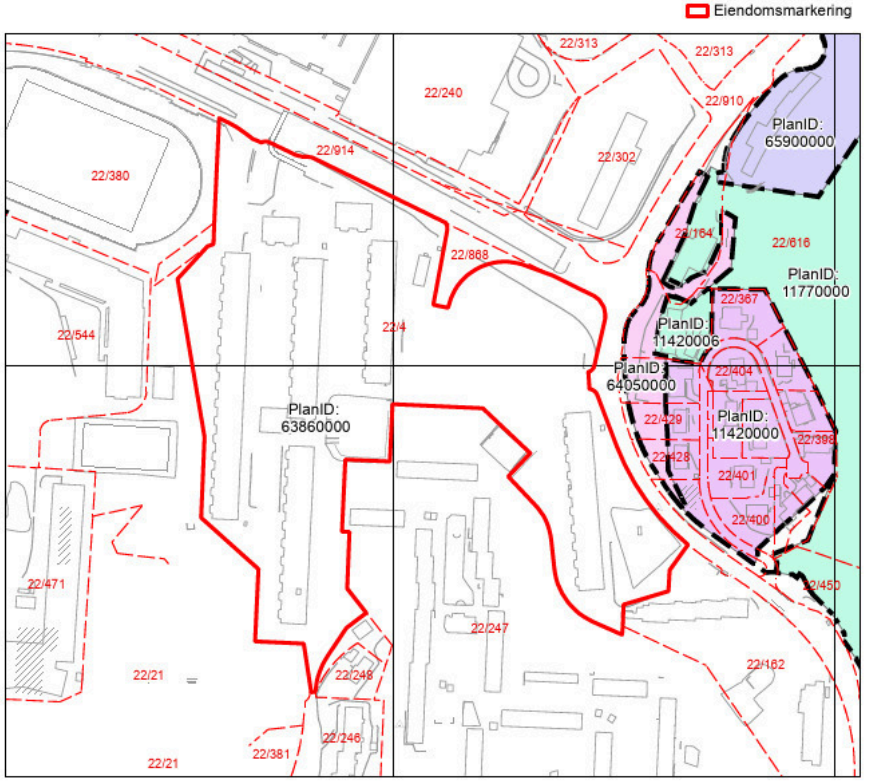
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Dato: 02.01.2025 Adresse: Hjalmar Brantings vei 57 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
63860000



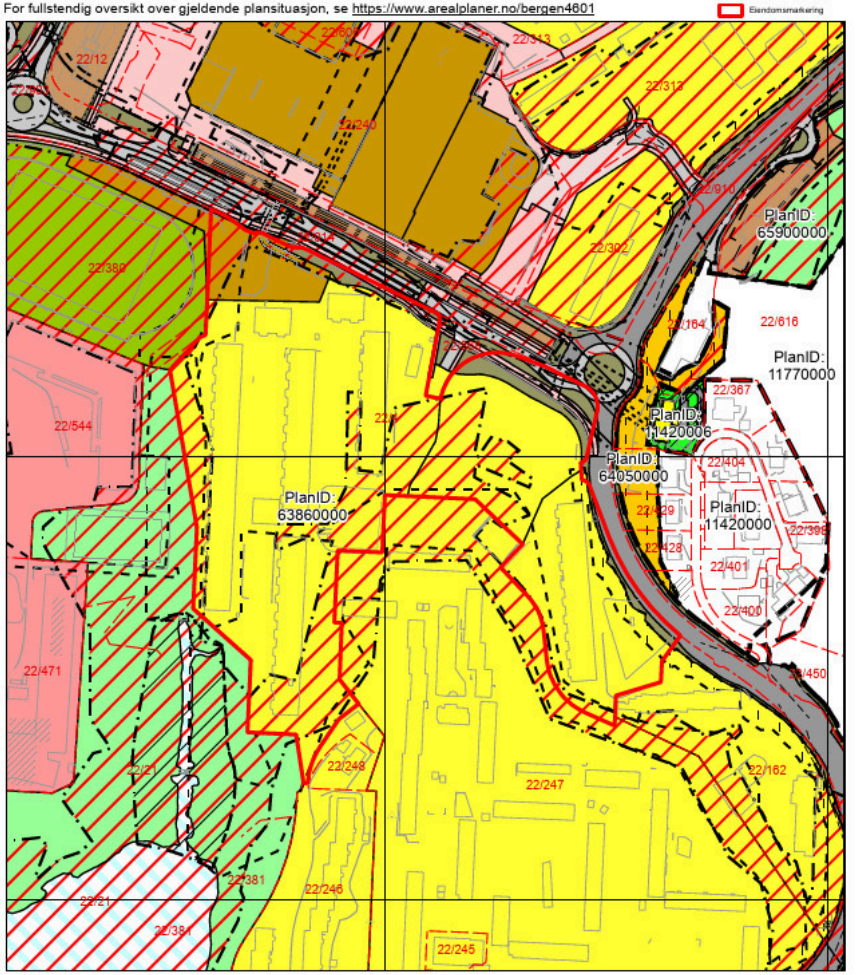
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Dato: 02.01.2025 Adresse: Hjalmar Brantings vei 57 m.fl.

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1252 - Bru
- 1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

- Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler
- 91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Faresone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1162 - Undervisning
- 1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting
- 1400 - Idrettsanlegg
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

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

- 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/-plattform
- 2027 - Tekniske bygg, konstr
- 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.
- 2029 - Annen banegrunn, grøntar.
- 2070 - Kollektivknutepunkt
- 2071 - Kollektivanlegg

BERGEN KOMMUNE

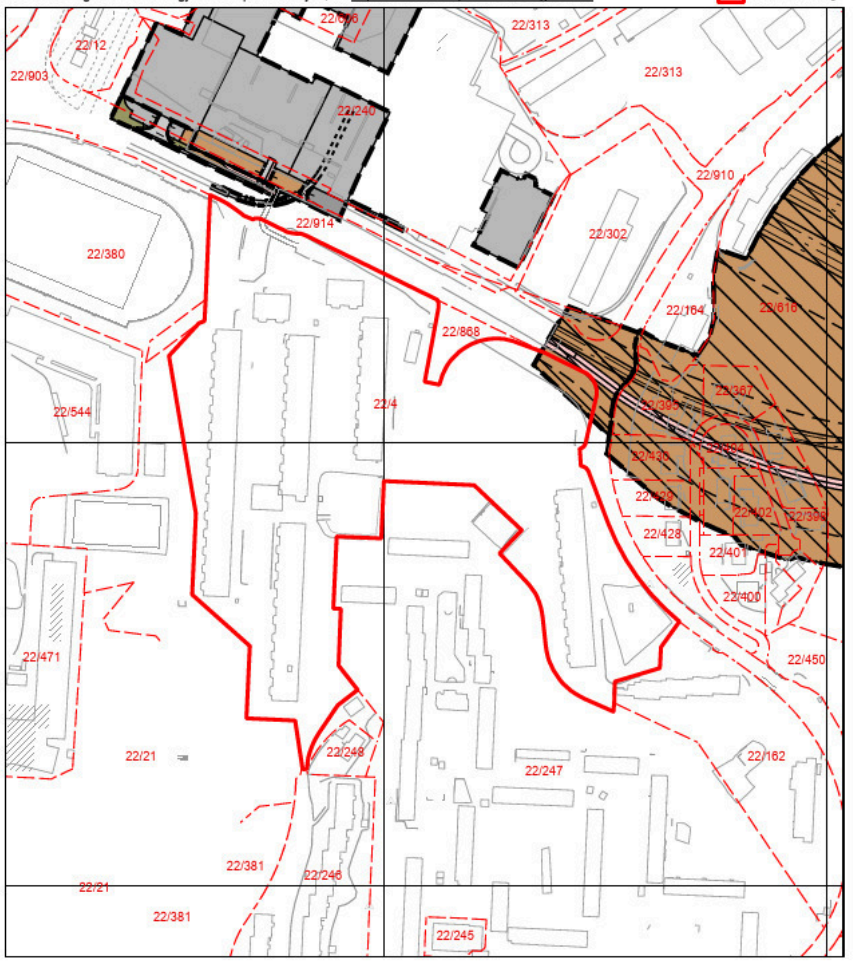
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Dato: 02.01.2025 Adresse: Hjalmar Brantings vei 57 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1228 - Regulert støttemur
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

- SikringSone
- Reguleringsplanomriss
- Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau

BERGEN KOMMUNE

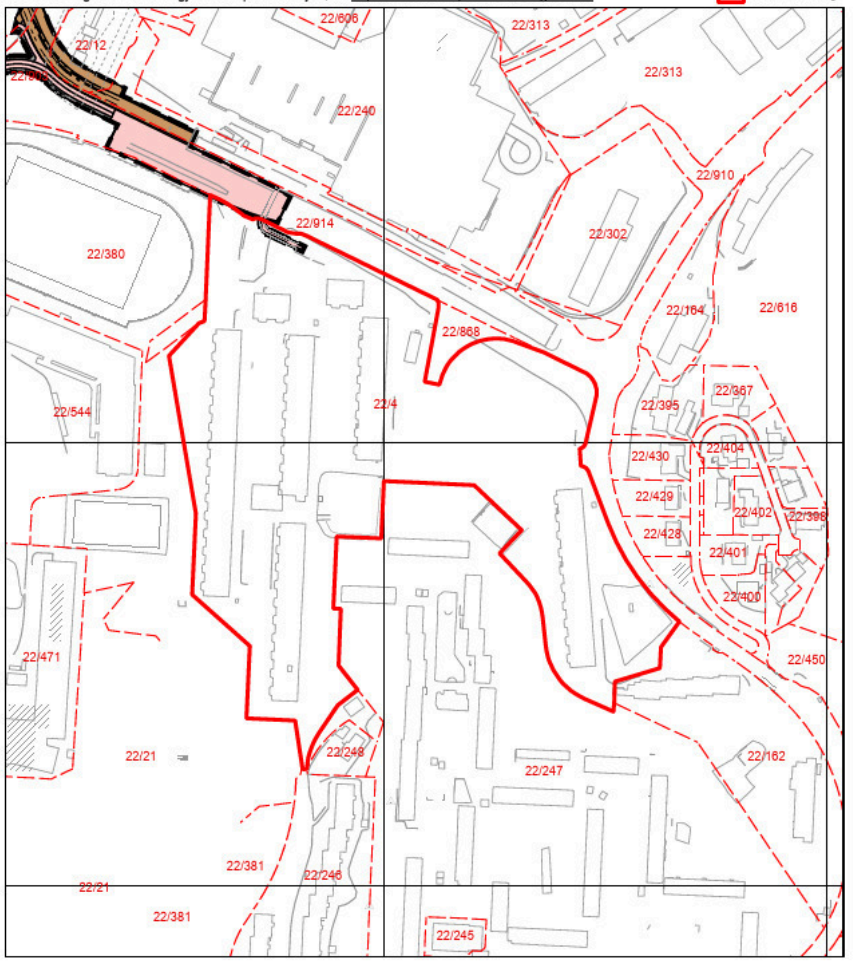
Reguleringsplan over grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Dato: 02.01.2025 Adresse: Hjalmar Brantings vei 57 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Juridisklinje

1221 - Regulert senterlinje

1252 - Bru

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

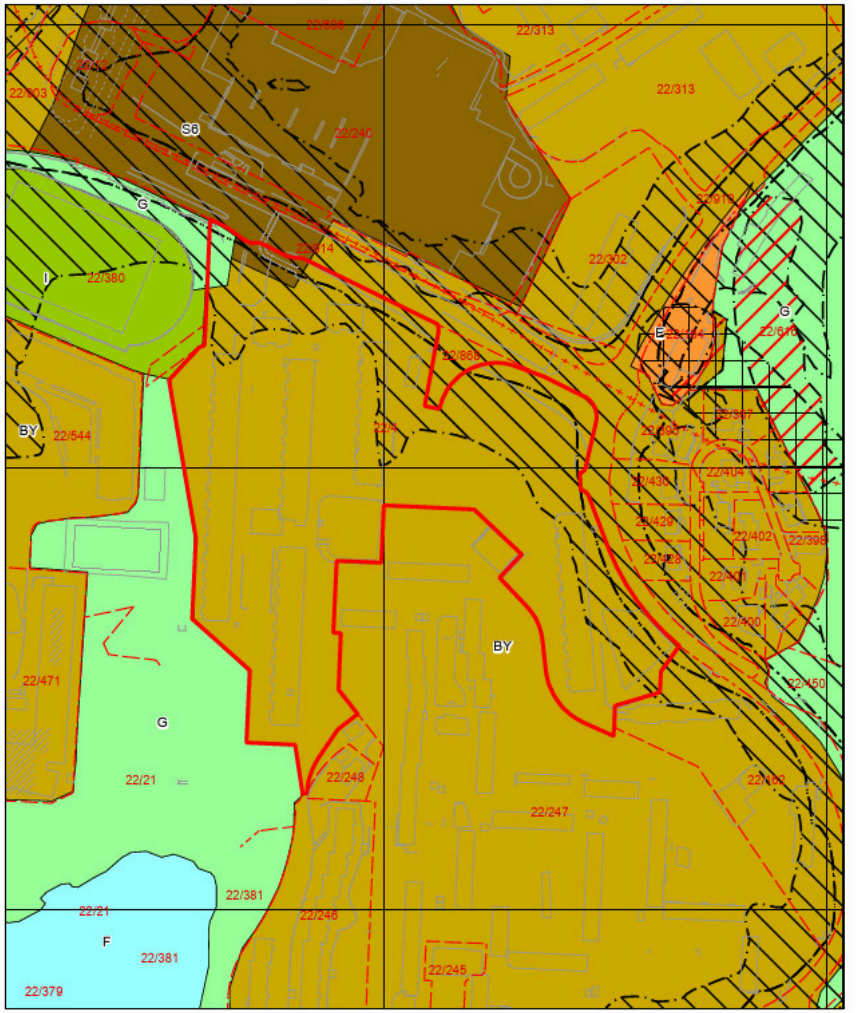
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 02.01.2025

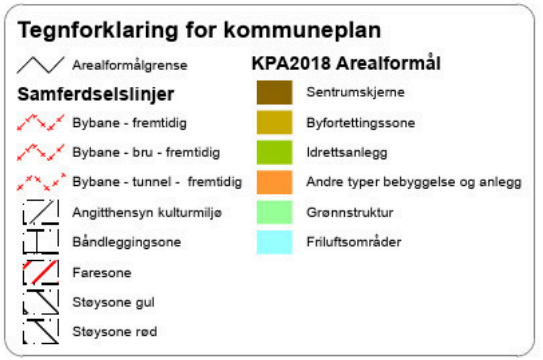
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Adresse: Hjalmar Brantings vei 57 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Samferdselslinjer
Bybane - fremtidig
Bybane - bru - fremtidig
Bybane - tunnel - fremtidig
Angitthensyn kulturmiljø
Båndleggingsone
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Sentrumskjerne
Byfortettingssone
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Grønnstruktur
Friluftsområder

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 32-0045/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hjalmar Brantings vei 81 5143 FYLLINGSDALEN

Betegnelse: Gnr 22, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no