NORDVIK

Hjalmar Brantings vei 67

3 soverom | 92 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Hjalmar Brantings vei 67

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Vedlegg
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.10.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående & innbydende 4-roms m/2 solrike balkonger!
Varmtvann & tv/internett inkl. i felleskost. Ingen dok.avgift

Prisantydning	**4 890 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 923 200,-**
Fellesgjeld	**23 704,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 051,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En gjennomgående 4-roms med en attraktiv beliggenhet i populære Vestre Sælemyr borettslag. Leiligheten har en god planløsning, lyse og delikate fargevalg og flere oppgraderinger de senere årene. Her bor du sentralt til i et veletablert og trivelig borettslag med hyggelige naboforhold. Med kort avstand til Oasen senter, bybane og buss ligger alt til rette for en enkel og komfortabel hverdag.

- 2 balkonger vendt mot ulike solretninger
- Varmtvann, tv/internett mm. inkl. i felleskostnadene
- Separat vaskerom
- Innvendig bod + 2 eksterne boder
- Attraktivt og veldrevet borettslag med høy trivselsfaktor!

- 4 minutters gange til Oasen senter med buss og bybane
- Kort vei til Bergen sentrum og Haukeland
- Flotte turmuligheter rundt Ortuvannet og Kanadaskogen

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 96 kvm




















TEA





































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0217/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hjalmar Brantings vei 67, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 188 i Vestre Sælemyr Borettslag, org.nr. 952948768

Selger
Anne Jordalen

Kjøpesum og omkostninger
4 890 000,- (Prisantydning)
23 704,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 913 704,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 923 200,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 932 700,- (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
1971

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom og bod.
BRA-e: 4 kvm. Innvendig bod.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 15 kvm. 2 balkonger.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer to eksterne boder på hhv. 3,5 m² og skap/bod på 0,47m².

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: Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Borettslaget har digital parkeringsløsning gjennom UNUM, hvor hver andel kan registrere to faste kjøretøy og inntil to gjestebiler, med 80 timer gjesteparkering per kjøretøy per måned. Utendørs parkering følger førstemann til mølla-prinsippet, og borettslaget har 325 garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet hvor alle andeler kan søke. Det er mulig å montere el-billader på tildelt garasjeplass, om en slik ikke allerede er installert fra tidligere, gjennom Elaway.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Alle veggflater som ikke ble malt i 2021 er malt, i fargen

hvit te. Lister og vinduskarmer er malt med fargen chi.
- Nye taklamper installert i gang.
- Ny vannlås i kjøkkenvask og nye lister med LED-lys over kjøkkendisk er installert
- Ødelagt dimmer på hovedsoverom byttet
- Koblet til speil med lys på badet, knyttet til lysbryter på utsiden av baderommet
- Porttelefonanlegget er byttet ut, og oppgradert til også å ha video/bilde.

2025:
- Verandagulvet beiset

2022:
- Utvidet elektrisk oppsett fra en til to taklamper i spisestuen. Yttervegger på soveromsiden er malt. Ventilene på soverommene mot Oasen er skiftet til støyreduserende ventiler.

2021:
- Veggflater malt i fargen chi.

Informasjon fra tidligere eiere:
- 2020: Oppgradert til overspenningsvern og automatsikringer
- 2012: Elektrisk anlegg i gang, vaskerom, baderom, kjøkken, samt spotter i stuen er oppgradert av tidligere eier. Sikringsskap oppdatert med jordfeilbryter. Baderom og vaskerom er trolig, utfra kvitteringer lagt frem som dokumentasjon, dette året også pusset opp med varmekabler og baderomsmøblement.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere pusset opp våtrom i 2012. Kvitteringer viser at arbeidet er gjort at Rutledal elektro og Sæthre og Storlid.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sætre og Storlid, 2012. Kvittering på deler og arbeid foreligger.

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?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje: Garasjeanleggene på blokkene har blitt gjennomgått og forbedret av borettslaget i løpet av de siste 2-3 årene. I noen garasjer er det gjort arbeid med fundamentet, i en garasje ble det gjennomført renhold og ny maling av hele garasjen etter en bilbrann i desember 2025. Antar det er snakk om faglært arbeid, da dette ble iverksatt med av styret på vegne av borettslaget. Alle garasjer skal etter min kjennskap nå være gjennom og ferdigstilt utbedringer på. Terrasse: Jeg har beiset tregulvet på verandaen jevnlig, senest sommeren 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:- April-mai 2012, Rutledal elektro. Kvittering på deler og arbeidstimer foreligger som eneste dokumentasjon: Elektrisk anlegg montert i gang. 12 nye spotter montert i stue. Elektrisk anlegg montert på vaskerom. Elektrisk anlegg, inklusiv varmekabler, montert på baderom. Elektrisk anlegg montert på kjøkken. Oppgraderinger sikringsskap, inklusiv jordfeilbryter. Samsvarserklæring er ikke gitt. - Juli 2017: Måler (sikringsskap) er byttet av Eltel. Samsvarserklæring er signert og henger limt på sikringsskapsdøren. - Oktober 2022, Serviceelektrikeren: Det er utvidet oppsett fra en til to taklamper over spisebordet. Dokumentasjon og samsvarserklæring foreligger. - Oktober 2026, Serviceelektrikeren (Arbeidet er nylig utført. Dokumentasjon og samsvarserklæringer er under utarbeiding): Byttet ødelagt dimmer på hovedsoverom. Koblet til speil med lys - knyttet til lysbryter på utsiden av baderommet. To nye taklamper er installert i taket i gangen. Det er lagt opp nye lyslister med LEDlys over disk. Hovedstrøminntak i borettslaget er byttet i september 2021, i regi av borettslaget.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-billadere er installert av borettslag på parkeringsplasser i 2020 (BKK, Elaway). Avtaledokument ligger på Vestre Sælemyr borettslag sine nettsider. Det er også installert ladestasjoner på parkeringsplasser i garasjeanleggene. Disse er montert på privat initiativ og bekostning med avtale hos Elaway.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vannlås er innstallert i kjøkkendisk, oktober 2026. Dokumentasjon er på vei.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Ventiler på soverommene mot Oasen er skiftet til støyreduserende ventiler i 2022 i regi av borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sætre og Storlid, 2012, montert nytt kjøkkenbatteri. Yttervegger på soveromssidene er malt av nåværende eier i 2022. Alle vegger inne i leiligheten er malt av nåværende eier i henholdsvis 2021 og 2026. Porttelefonanlegget til blokken er byttet ut i september 2026 i regi av borettslaget. Nåværende eier valgte å oppgradere

porttelefonen til å også ha video i den sammenheng. Vannlås i kjøkkendisk byttet ut i oktober 2026 av rørlegger. Dokumentasjon er på vei.

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? Arealet ble oppmålt og informert om i salgsoppgave da eier kjøpte boligen i 2021.

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?
- Ja
Beskriv: Borettslaget har vedtatt oppgradering av fasader og ventilasjon med oppstart våren 2027.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Husleien vil økes gradvis i takt med fremtidig fasaderenovering og tilhørende belåning.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Johnsen Taksering AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke.
- Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong.
- Fasadevegger mot begge balkonger kjennes ut for å være oppført i bindingsverk.
- Utvendig kledd med liggende og stående trekledning.
- Blokkens øvrige fasader er kledd med fasadeplater.
- Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
- Begge balkongdører er i malt tre med hhv. 2-lags glass fra 2009 og 3-lags glass fra 1996.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendige balkonger, verandaer, takterrasser og altaner.
- Overflater gulv.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
- Innvendige dører.
- Overflater og innredning på kjøkken.
- Avtrekk på kjøkken.
- Dokumentasjon for våtrom.
- Overflater gulv på bad.
- Ventilasjon på bad.
- Dokumentasjon for våtrom/vaskerom.
- Overflater, vegger og himling på vaskerom.
- Overflater gulv på vaskerom.
- Vanntett sjikt, membran og sluk på vaskerom.
- Ventilasjon på vaskerom.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon/Loft.
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler osv).

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyde på begge balkonger er under dagens minstekrav på 100 cm.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er fremvist samsvarserklæring for montering av to taklamper i stue i 2022. Det henger samsvarserklæring i sikringsskapet for skifte av strømmåler i 2017. Det er også fremvist faktura for utførelse av elektriske arbeider ifbm. rehab av bad i 2012. Det mangler samsvarserklæring for evt. andre elektriske arbeider som er utført i leiligheten etter 1999.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer 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
Energimerking på boligen er D
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 på bad
- Ellers elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 137 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 051,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, renhold av fellesarealer, grunnpakke tv/internett, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renter og avdrag på felles lån, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring samt felles drift og generelt vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
- Felleskostnader kr 5 454,-
- TV og internett kr 459,-
- Renhold kr 138,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. I forbindelse med rehabiliteringen må det påregnes en økning i felleskostnadene. Når og hvor mye felleskostnadene vil øke er pt. uvisst.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 916 769,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 667 075,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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 361 3- og 4-roms leiligheter.

Laget ligger nært Oasen Bydelssenter, 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 er lyst ut i forkant av 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 23 704,-pr. 14.09.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 8 285 523,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 5,64%, flytende rente
Andel av saldo: 23 704,-
Innfrielsesdato: 30.06.2028

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke

betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: Klare Finans AS
Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vestre Sælemyr borettslag har vedtatt omfattende fasaderehabilitering med en estimert budsjettramme på ca. kr 491 millioner. Prosjektet er planlagt igangsatt i april 2027, med forventet ferdigstillelse sommer/høst 2029. Rehabiliteringen skal finansieres ved låneopptak og vil medføre økning i fellesgjeld og felleskostnader. I innkallingen til ekstraordinær generalforsamling er det beregnet en fellesgjeld på ca. kr 1 360 110 per andel i gjennomsnitt for rehabiliteringspakken BØR. Dette er et gjennomsnitt for borettslaget og ikke en individuell beregning for denne andelen. Det vises til vedlagt dokumentasjon fra generalforsamlingen for ytterligere informasjon.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde i 2024 et positivt årsresultat på kr. 8 698 720,-.

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
Eiertomt

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
Velkommen til Hjalmar Brantings vei 67!

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 Fyllingsdalen terminal der totalt 12 ulike linjer og flybussen går. 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 kort bil-, buss- eller bybanetur unna.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?:
- Den sentrale plasseringen nær Oasen senter, bybane og sykkeltunnel, de hyggelige naboene våre og de fine nærområdene med lekeplasser og grønne turområder.

Hvordan er nabolaget?
- Naboene våre er helt fantastiske! De består av både enslige, par, yngre og eldre og mange av de har bodd i blokken siden den var ny eller arvet leiligheten fra foreldre som kjøpte leiligheten da den var ny. Vi skjønte fort hvorfor alle blir boende her over tid og generasjoner. Den dagen vi flyttet inn kom de alle og hilste på, og gjennom de årene vi har bodd her har vi blitt godt kjent og hatt mange gode samtaler i trappeoppgangen og ellers. Blokken er helt konfliktfri, her har vi alle både raushet og respekt for hverandre, og vi hjelper hverandre om behov. Dette har vært en av de beste blokkene vi har bodd i, og vi kommer til å savne alle her. Nabolaget har alt du trenger direkte utenfor døren!

Liker du det pulserende bylivet finner du Oasen kjøpesenter som nærmeste nabo til blokken. Her finner du alt du renger av matbutikker, restauranter og kafeer, puber, helsestasjon, lege, tannlege, fysioterapeut, frisør, bibliotek og mye mye mer. Fyllingsdalen terminal har bybane som tar deg direkte både til Haukeland sykehus og sentrum, og et rikholdig busstilbud med koblinger til alle bydeler, til Lagunen og Vestkanten, inklusiv nattbusser til og fra sentrum, og flybuss direkte til Flesland.

Liker du fysisk aktivitet er blokka omringet av sportstilbud. Du har idrettsanlegg med løpebane, fotballbane og friidrettsmuligheter rett på siden av blokken, samt idrettshall med innendørs tilbud som basketball og åpen hall for barn hver søndag. På den andre siden finner du inngangen til sykkeltunnelen, som byr på tørr innendørs løpebane/gangfelt og sykkelbane hele året, og vil du sykle lenger kobler sykkelveien rett utenfor blokka seg på sykkelveier utover mot Flesland og innover mot sentrum. Gangveien gjennom borettslaget leder deg direkte inn på rolige naturskjønne turløyper rundt Ortuvannet, med fuglereservat og utendørs treningsanlegg. Og vil du ha mer utfordring er det 15 minutter å gå til Kanadaskogen med både skogsterreng og toppturmuligheter. Ortun svømmehall er nærmeste nabo, med både terapi/familiebasseng og treningsbasseng. Og på Oasen finner du to treningssentre for deg som liker sal- og styrketrening. Nabolaget er svært godt tilrettelagt for familieliv.

Her kan du gå fra lekeplass til lekeplass med tilbud som passer både de helt små og større barn. Ved Ortuvannet er det trygt å gå og sykle for små barn, og det er spesielt trivelig å mate ender og svaner her året rundt. Vil dere gå tur innendørs i det dårlige været er sykkeltunnelen en trygg og populær turarena. Ortun svømmehall har oppvarmet basseng tilpasset de små barna og treningsbasseng for de større barna som vil herje mer i vann, og det går direktebuss til Vannkanten om du vil ta turen på badeland. På søndagene er det kort vei til åpen hall i Fyllingsdalen idrettshall, der barna kan kose seg med et vidt spekter av aktiviteter innendørs aktiviteter helt gratis. Biblioteket på Oasen har også en svært flott barne- og ungdomsavdeling. Det er kort vei til Fyllingsdalen kirke som også tilbyr åpen barnehage, babysang, barnekor og mange andre aktiviteter for barn og ungdom. Og når foreldrene trenger en pust i bakken er bybaneturer alltid en populær aktivitet. Loppeliten med gode tilbud på brukte barneleker og klær med mer ligger like borti gaten. Barnehager og skoler ligger i gangavstand til blokken. Borettslaget har egen fritidsklubb for ungdom i naboblokken, og kanskje Fyllingsdalens kuleste akebakke!

Er du godt voksen vil Oasen være et naturlig samlingssted, med koselige kafeer og restauranter, og med et bibliotek der du kan starte dagen med å lese dagens aviser i sosialt lag. Frivillighetssentralen ligger i naboblokken og tilbyr mellom annet organiserte seniorturer hver tirsdag kl 12.00, datahjelp, handlehjelp, besøksvenn og altmuligmann-tjeneste som kan hjelpe med smått og stort av enkle oppgaver i hjemmet. Mange av borettslagets eldre møtes her ukentlig! I tilknytning til renoveringsarbeid i borettslaget vil det også bli laget til en borettslagshage med pallekarmer og pergola- perfekt for den hageglade beboer. Trappene er godt tilrettelagt for innstallering av trappeheis om behov. Bybanen og et rikholdig busstilbud tar deg dit du trenger om du ikke disponerer bil.

Fortell litt om nærmiljøet?
- Fyllingsdalen er blitt en bydel i vekst. Her finnes alt du trenger! Dalen byr på et stort utvalg barnehager, barne- og ungdomsskoler, og populære Fyllingsdalen videregående skole er nærmeste nabo. Her er et rikholdig utvalg av treningssentre og butikker og dalen har store og gode treningstilbud for alle som ønsker å drive med organisert idrett. Oasen kjøpesenter og Spelhaugen har et rikholdig utvalg butikker og næringstilbud, inklusiv lege, tannlege, fysioterapeut, kiropraktor, frisør for å nevne noe.

Fyllingsdalen terminal tilbyr bussavganger til alle bydeler, inklusiv flybuss til Flesland, og bybanen tar deg direkte til både Haukeland sykehus og sentrum. Det kanskje fineste med Fyllingsdalen er den balanserte kombinasjonen av urbant byliv og grønne lunger og turområder. Når du går ut av døren hjemme kan du velge om du vil søke urbant byliv med liv og larm, eller om du vil koble av og gå inn i Kanadaskogen og nyte stillheten og fuglesangen- uten å i det hele tatt høre at du er i en by.

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Rolige søndagsturer rundt Ortuvannet, med innlagt mating av ender og svaner, er familiens favoritt. Etter turen ender vi alltid opp på en av nabolagets svært mange innholdsrike lekeplasser, der det alltid er noen å leke med, og der det er lett å bli kjent med nabolagets mange barnefamilier. Når det sjarmerende bergensværet slår til er sykkeltunnelen godt brukt til både trilletur,

sykkeltur, gåtur og løpetur, og det blir ekstra stas når turen avsluttes med bybanetur hjem igjen. Så er det alltid god stemning når vi pakker sekken og tar oss lange turer i Kanadaskogen, enten opp til viggohytten for å spise vafler og se på utsikten, eller til Tennebekktjørnet for å grille og bade. Kjekkest er det de dagene vi tar avstikkere fra veien og finner spennende myrbroer å balansere på, plukker blåbær i skogen og finner kantareller og annen sopp.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.12.1972. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det fremkommer ikke av den midlertidige brukstillatelsen hvilke tiltak som gjenstod, og det er uvisst hvorfor det evt. ikke er søkt om ferdigattest.

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse bl. 2 - kjøkken/balkong, datert 03.02.1997.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på borettslagets tomt.

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 boligbeb-blokkbebyggelse.

Reguleringsplaner på grunnen:
- PlanID: 63860000 - FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER - dekningsgrad 100%
- PlanID: 63860000 - Boligbeb. - blokkbebyggelse - dekningsgrad 93,2 %

Bestemmelsesområder:
- Vilkår, bruk - berøringsgrad 30,4 %

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 25,5 %
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 3,7 %
- Flomfare - berøringsgrad 27,0 %

Reguleringsplaner under arbeid:
- PlanID: 72000000 - Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 4, Hjalmar Brantings vei øst - berøringsgrad 25,7 %. Saksnr: 202513842.
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av nye boliger på arealer som i dag benyttes til parkeringsplass og kjørevei. Tiltaket vil omfatte boligbebyggelse med tilhørende uteområder og infrastruktur. I referat fra oppstartsmøte datert 19.12.2025 fremgår det at planinitiativet omfatter 140-160 nye boliger på parkeringsplassen til Vestre Sælemyr borettslag, fordelt på flere blokker fra fem til tolv etasjer. Plan- og bygningsetaten har presisert at det ikke åpnes for høyhus. Dette kan medføre økt trafikk og støy i forbindelse med utbyggingen.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr: 202417461
- PlanID: 65900000 - Fyllingsdalen. Nordre Lyshovden, bybanedepot i fjell - vedtatt reguleringsplan. Saksnr: 201811503.
- PlanID: 71310000 - Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 240 mfl., Oasen vest BS1 og BS2 - planlegging igangsatt. Saksnr: 202310406.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst 21 servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

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
Vestre Sælemyr borettslag har vedtatt omfattende fasaderehabilitering med en estimert budsjettramme på ca. kr 491 millioner. Prosjektet er planlagt igangsatt i april 2027, med forventet ferdigstillelse sommer/høst 2029. Rehabiliteringen skal finansieres ved låneopptak og vil medføre økning i fellesgjeld og felleskostnader. I innkallingen til ekstraordinær generalforsamling er det beregnet en fellesgjeld på ca. kr 1 360 110 per andel i gjennomsnitt for rehabiliteringspakken BØR. Dette er et gjennomsnitt for borettslaget og ikke en individuell beregning for denne andelen. Det vises til vedlagt dokumentasjon fra generalforsamlingen for ytterligere informasjon.

Generalforsamlingen vedtok 15.01.25 å gi styret fullmakt til å inngå avtale med BOB og å igangsette forprosjekt til rehabilitering. På ekstraordinær GF 25.08.26 ble prosjektomfang vedtatt. Det ble vedtatt blant annet utskiftning av kledning med komplett asbestsanering og etterisolering av alle fasader, samt utskiftning av samtlige vinduer, balkongdører og inngangsdører til blokkene. Balkongene oppgraderes med nye rekkverk og tekking, og det etableres glasstak over terrassene på stuesiden i øverste etasje. Balkongdekker på soveromssiden etterisoleres. Det etableres balansert ventilasjon i alle leiligheter, med nødvendige kasser og nedsenket himling i gang. Det legges også opp nye, skjulte rørstrekk til alle leiligheter, som kan benyttes ved eventuell senere oppussing av bad. I tillegg inngår utskiftning av 55 røykluker og oppgradering av uteområdene med blant annet to nye lekeplasser og plantehage. Oppstart for prosjektet er april 2027. Forventet ferdigstillelse av prosjektet rundt sommer/høst 2029. Budsjettramme for prosjekt er estimert til ca. kr 491 millioner. Informasjon er oppdatert per 09/2026, ta kontakt med styret for spørsmål.

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.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud

kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som

interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 125 725,- 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 28. oktober 2026

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler
Benjamin Sommer, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91310871

Megler 2
Henriette Muri, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45491768

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hjalmar Brantings vei 67

Nabolaget Sælen/Smiberget nord - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	**5 min** 0.4 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	**9 min** 0.8 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.... 227 elever, 17 klasser	**10 min** 0.8 km
Montessoriskolen i Bergen (1-1... 142 elever, 14 klasser	**10 min** 0.9 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	**19 min** 1.6 km
Fyllingsdalen videregående sko... 588 elever, 28 klasser	**3 min** 0.2 km

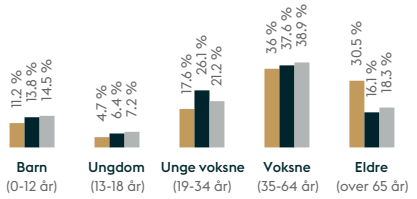
Offentlig transport

Fyllingsdalen terminal Linje 2	**2 min** 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Totalt 12 ulike linjer	**3 min** 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**12 min** 7.1 km
Bergen Flesland	**15 min**

Barnehager

Lekeklossen Vestre barnehage (... 28 barn	**6 min** 0.5 km
Minken barnehage (1-5 år) 37 barn	**9 min** 0.7 km
Sælen Oppveksttun Avd barnehag... 77 barn	**9 min** 0.8 km

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 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Fyllingsdalen stadion	3 min
Lyshovden ballbinge	3 min
MOVA Ortuflaten	7 min
Sprek & Blid Sissel's	7 min

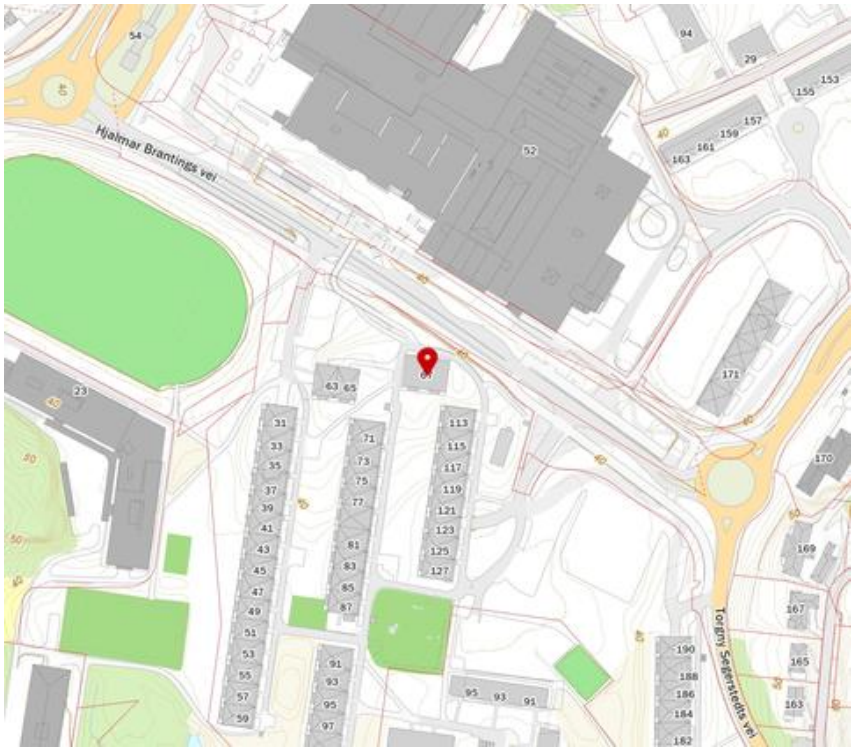
«Lite hipt, og det er ok!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



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 2026

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Hjalmar Brantings vei 67, 5143
FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 22, bnr. 4

Andelsnummer 188

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1929 **Eiendomsverdi ref nr:** GN1030

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

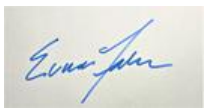
Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ble ihht. tidligere salgsoppgave pusset opp i 2012, noe som omfatter bad og kjøkken. Den fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand med for det meste normal bruksslitasje. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Andelsleilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke.
Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Fasadevegger mot begge balkonger kjennes ut for å være oppført i bindingsverk. Utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Blokkens øvrige fasader er kledd med fasadeplater.
Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør med finért overflate. To balkongdører på hhv. soverom og stue. Begge balkongdører er i malt tre med hhv. 2-lags glass fra 2009 og 3-lags glass fra 1996.
Mot nord er det med adkomst fra et soverom en overbygget balkong på ca. 6,2 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med et belegg. Rekkverk i metallramme som er utvendig kledd med fasadeplater.
Mot syd er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på ca. 8,3 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med terrassebord. Trerekkverk med liggende trekledning med metallramme på toppen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med 3-stavs eikeparkett og fliser.
Vegger er utført med malte plater, malt tapet og malte betongvegger. Himlinger er utført med malte betongoverflater og malte plater.
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Hvite formpressede lettdører. Glass i dør mellom gang og stue.
Det er ikke opplyst om eller sett noen skadedyr i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Ihht. tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2012 i regi av en tidligere eier. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010.
Det foreligger p.t. ingen dokumentasjon for utførelse av våtromsarbeider
Badet har fliser på vegger og malt plater i innvendig tak.
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er mosaikkfliser i dusjsonen hvor det ble målt et internt fall mot sluk på 20 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. I dusjsonen er det en plastsluk med slukrist i stål. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til 25 mm.
Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, samt dusjhjørne med to glassdører.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Denne er felles for blokken. Avtrekksventil på vegg.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på tilstøtende soverom, med måleresultat 0.

Vaskerom:
Det er ukjent når vaskerommet sist ble pusset opp. Aktuell byggeforskrift kan være TEK-10, men dette må tas med forbehold.
Det foreligger p.t. ingen dokumentasjon
Veggene er flislagte, og himlingen har malt betong.
Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde, og det er ikke fall mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.
Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum i stål nedfelt i laminert benkeplate. Høyskap med hvite glatte fronter.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Denne er felles for blokken. Avtrekksventil på vegg.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2012 med hvite profilerte fronter. Oppvaskkum av stål nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og komfyr.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Det er ellers en avtrekksventil med mekanisk avtrekk i tak over overskap, men ikke over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger til bad og kjøkken er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap på bad. Ellers ukjent.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
P.t. har leiligheten mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Avtrekket er felles for blokken. I tillegg er det montert romventilator på to soverom.
Leiligheten er tilknyttet blokkens sentralvarmeanlegg som varmer opp forbruksvann.
Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang innholder automatsikringer jordfeilbryter og 2/35 A hovedsikringer. AMS strømmåler som ble skiftet i 2017.
Leiligheten er utstyrt med et nytt brannslukningsapparat, samt flere separate røykvarslere.
Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og kamera, samt automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan. Dørtelefonen er ihht. andelshaver fra 2026.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

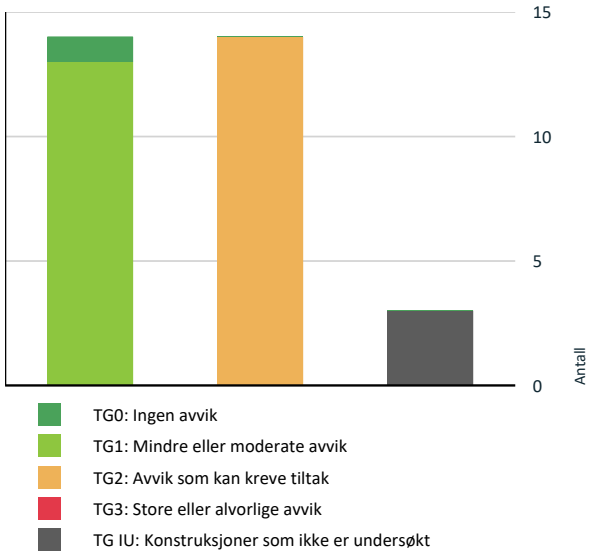
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

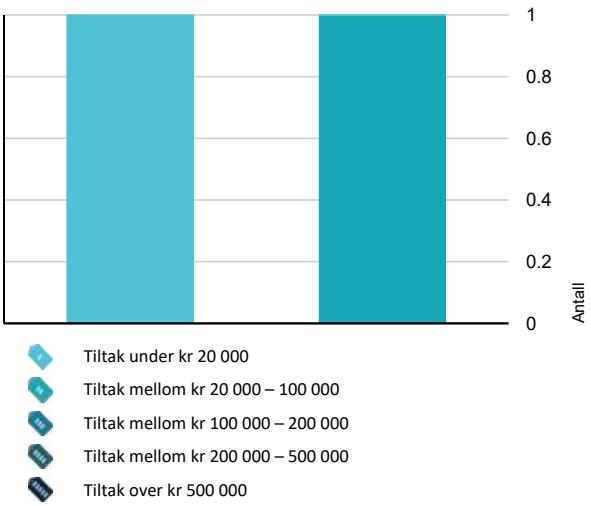
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten. Hovedkonstruksjoner og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygningen. Det er ikke flyttet på gjenstander eller utført destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner. Tilstandsgrad er kun vurdert i selve leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverkshøyde på begge balkonger er under dagens minstekrav på 100 cm. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er fremvist samsvarserklæring for montering av to taklamper i stue i 2022. Det henger samsvarserklæring i sikringsskapet for skifte av strømmåler i 2017. Det er også fremvist faktura for utførelse av elektriske arbeider ifbm. rehab av bad i 2012. Det mangler samsvarserklæring for evt. andre elektriske arbeider som er utført i leiligheten etter 1999.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1973

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligblokk på 5 etasjer. Den takserte leilighet som ligger i blokkens 4. etasje er bebodd av andelshaver

Standard
Normalt og tildels modernisert standard på leilighetens overflater og inventar.

Vedlikehold
Leiligheten ble gjenstand for oppussing i 2012 og holder en gjennomgående god standard.

UTVENDIG

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Blokkens tak er flatt og oppført som betongdekke. Takkonstruksjon er ikke mulig å befare.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Fasadevegger mot begge balkonger kjennes ut for å være oppført i bindingsverk. Utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Blokkens øvrige fasader er kledd med fasadeplater.

Det planlegges renovering av fasader i borettslaget ila. 2027.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Vinduer er dels fra 2009, dels fra 2003 og dels fra 1996.

Det planlegges utskiftning av vinduer i regi av borettslaget i 2027.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør med finért overflate. To balkongdører på hhv. soverom og stue. Begge balkongdører er i malt tre med hhv. 2-lags glass fra 2009 og 3-lags glass fra 1996.

Det planlegges utskiftning av balkongdør i regi av borettslaget i 2027.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Mot nord er det med adkomst fra et soverom en overbygget balkong på ca. 6,2 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med et belegg. Rekkverk i metallramme som er utvendig kledd med fasadeplater.

Mot syd er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på ca. 8,3 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med terrassebord. Trerekkverk med liggende trekledning med metallramme på toppen.

Vurdering av avvik:
• Trerekkverket på balkong mot syd er malingsslitt, har stedvis sprukkent treverk og begynnende råteskader.
• Rekkverkshøyde på begge balkonger er under dagens minstekrav på 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det planlegges renovering av balkongene i borettslaget ila. 2027. Dette inkluderer også rekkverk.
• Det er ikke krav om å forhøye rekkverk opp til dagens forskriftskrav



Eksempel på malingsslitt, sprukken treverk med begynnendre råte

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er belagt med 3-stavs eikeparkett og fliser.

Vurdering av avvik:
• I gang ble det påvist bom i flere gulvfliser i kombinasjon med slitte fuger.
• Det ble også registrert enkelte lokale fuktsvellinger i parkettskjøter på stue. Disse kommer som regel av for stort forbruk av vaskevann, eller annen ekstern fuktpåvirking.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

• Så lenge flisen(e) ikke er fysisk løse, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak, men forholdet må holdes under oppsikt. Området med slitte fuger må uansett omfuges.

• Avviket med svellinger i parkettskjøter er kosmetisk og må ikke nødvendigvis utbedres. I såfall må parkettgulvet på stue skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på slitte fuger i gang



Eksempel på fuktsvelling i parkettskjøt i stue.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er utført med malte plater, malt tapet og malte betongvegger. Himlinger er utført med malte betongoverflater og malte plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det ble på strekket på tvers av stue målt en lokal høydeforskjell på opp mot 20 m.m. Nedbøyningen var omtrent på midten av gulvet. Det ble ellers målt mindre skjevheter i gulv i gang.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede lettdører. Glass i dør mellom gang og stue.

Vurdering av avvik:

• En soveromsdør tar i karm

Konsekvens/tiltak

• Den berørte døren må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller sett noen skadedyr i leiligheten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ihht. tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2012 i regi av en tidligere eier. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Rørleggerarbeid og elektriske arbeider er dokumentert i form av faktura for utført arbeid. Det foreligger p.t. ingen dokumentasjon for utførelse av våtromsarbeider

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Innhent dokumentasjon om mulig.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegger og malt plater i innvendig tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er mosaikkfliser i dusjsonen hvor det ble målt et internt fall mot sluk på 20 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flere fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flisen og underlaget. Så lenge ikke flisen er fysisk løs, og at det ikke er sprekker i fuger, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak. Forholdet må dog holdes under oppsikt.

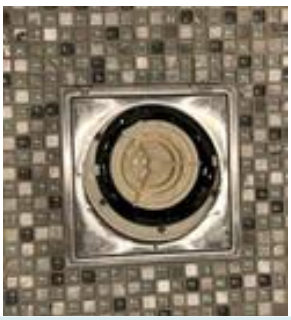
4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. I dusjsonen er det en plastsluk med slukrist i stål. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til 25 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, samt dusjhjørne med to glassdører.



Vegghengt toalett

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Denne er felles for blokken. Avtrekksventil på vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Avtrekksventil bestod papirtesten

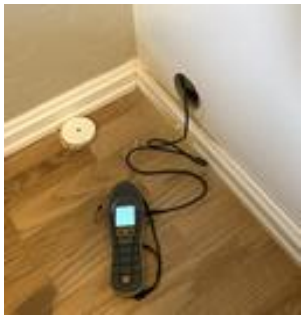
4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på tilstøtende soverom, med måleresultat 0.

Tilstandsrapport



Fuktmåling på tilstøtende soverom.

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er ukjent når vaskerommet sist ble pusset opp. Aktuell byggeforskrift kan være TEK-10, men dette må tas med forbehold.



4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Innhent dokumentasjon om mulig.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte veggfliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flisen og underlaget. Så lenge ikke flisen er fysisk løs, eller at det er sprekker i fuger, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak. Forholdet må dog holdes under oppsikt.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde, og det er ikke fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det kunne ved bruk av streklaser ikke registreres noen fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et våtrom med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre at evt. lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluket. Lav terksel under dør øker også risikoen for at evt. lekkasje/bruksvann renner ut av rommet før det renner til sluk.

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Det skal være min. 25 m.m. høydeforskjell og her ble det målt flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

• Se beskrevet konsekvens under overflater gulv



4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum i stål nedfelt i laminert benkeplate. Høyskap med hvite glatte fronter.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Denne er felles for blokken. Avtrekksventil på vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Avtrekksventil bestod papirtesten.

4. ETASJE > VASKEROM

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Våtsonen bak vaskerom grenser mot nabo/yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2012 med hvite profilerte fronter. Oppvaskkum av stål nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og komfyr.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Det er ellers en avtrekksventil med mekanisk avtrekk i tak over overskap, men ikke over kokesonen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger til bad og kjøkken er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap på bad. Ellers ukjent.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

P.t. har leiligheten mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Avtrekket er felles for blokken. I tillegg er det montert romventilator på to soverom. Disse er tilkoblet det eksisterende ventilasjonsanlegg.

Det planlegges montering av balansert ventilasjonsanlegg m/varmegjennvinning i regi av borettslaget ila. 2027.



Romventilator på et av soverommene.

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

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet blokkens sentralvarmeanlegg som varmer opp forbruksvann.

Jeg har ikke kompetanse på sentralvarmeanlegg som derfor verken er undersøkt eller vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang inneholder automatsikringer jordfeilbryter og 2/35 A hovedsikringer. AMS strømmåler som ble skiftet i 2017. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

• Det er fremvist samsvarserklæring for montering av to taklamper i stue i 2022. Det henger samsvarserklæring i sikringsskapet for skifte av strømmåler i 2017. Det er også fremvist faktura for utførelse av elektriske arbeider ifbm. rehab av bad i 2012. Det mangler samsvarserklæring for evt. andre elektriske arbeider som er utført i leiligheten etter 1999.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med et nytt brannslukningsapparat, samt flere separate røykvarslere.

TG 0 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørtelefon med to-veis kommunikasjon og kamera, samt automatisk åpner av oppgangens ytterdør på gateplan. Dørtelefonen er ihht. andelshaver fra 2026.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyde på begge balkonger er under dagens minstekrav på 100 cm.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er fremvist samsvarserklæring for montering av to taklamper i stue i 2022. Det henger samsvarserklæring i sikringsskapet for skifte av strømmåler i 2017. Det er også fremvist faktura for utførelse av elektriske arbeider ifbm. rehab av bad i 2012. Det mangler samsvarserklæring for evt. andre elektriske arbeider som er utført i leiligheten etter 1999.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om å forhøye rekkverk opp til dagens forskriftskrav

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	92			92	15
Grunnplan		4		4	
SUM	**92**	**4**			**15**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, bod		
Grunnplan		Bod/skap, bod	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

Gang: ca. 9,8 m²
Stue/kjøkken: ca. 38,2 m²
Soverom 1: ca. 9,1 m²
Soverom 2: 10,7 m²
Soverom 3: 7,8 m²
Bad: 4 m²
Vaskerom: ca. 3,7 m²
Bod: 4 m²

Ekstern bod/skap: 0,47 m²
Ekstern bod 2: 3,5 m

TAKHØYDER
Takhøyden i leiligheten ligger mellom 2,48 og 2,50 m.
Unntaket er bad hvor takhøyden er +/- 2,30 m.

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.
Leilighetens utforming og uoversiktlige forhold, samt manglende målsatte plantegninger, gjorde arealmålingen mer utfordrende enn normalt. Arealene bør derfor tas med forbehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Anne Jordalen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	4		0	58024.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hjalmar Brantings vei 67

Hjemmelshaver
Vestre Sælemyr Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Vestre Sælemyr Borettslag	952948768	H0101	BOB BL.	Anne Jordalen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
188	100

Kommentar
Andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sydvendt beliggende boligblokk sentralt i Fyllingsdalen i Bergen kommune. Fra den takserte seksjon som ligger i blokkens 4. etasje er det mot syd utsikt over bebyggelsen i borettslaget m.m. Mot nord kan man fra balkongen se Oasen Bydelssenter, nordre deler av Fyllingsdalen, samt fjernutsikt mot deler av Løvstakken og Damsgårdfjellet m.m. Andelshaver opplyser om sommersol på balkong mot syd fra ca. kl. 08.00 til ca. kl. 20.00 på balkong mot nord. Innenfor gangavstand finner vi offentlig kommunikasjon i form av buss og bybane, idrettsanlegg, barneskole, ungdomsskole, videregående skole, og sist men ikke minst Oasen Bydelssenter med alle sine butikker og servicetilbud. Med bil bruker man ca. 10 min. til Bergen sentrum. Gode turmuligheter i nærområdet til bl. a. Kanadaskogen og Løvstakken m.m.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til borettslaget. Interne veier i borettslaget er private.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På borettslagets fellesarealer finner vi asfalterte kjøre/gangveier og parkeringsplasser, store grøntarealer, bed, prydbusker o.a. beplantninger, lekearealer, ballbinge m.m.

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det en liten og en større bod på blokkens grunnplan. Det skal ihht. andelshaver være to utvendige parkeringsplasser pr. leilighet, samt to gjesteparkeringsplasser. Disse plassene kan benyttes etter "første mann til mølla" prinsippet. Ellers er det mulig å søke om fast parkeringsplass i garasjeanlegg. Disse tildeles etter ansiennitet.

Borettslaget har vedtatt renovering av fasader med oppstart april 2027. Åsane Byggmesterforretning AS er valgt som hovedentreprenør.
Følgende skal da gjøres:
- Utskiftning av kledning, inkl komplett asbestsanering.
- Utskiftning av rekkverk. Det leveres nye rekkverk på alle balkonger med vedlikeholdsvennlig overflate.
- Isolering av balkongdekker på soveromssiden 5 cm over og 5 cm under dekke.
- Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører til leilighetene (samme størrelse som i dag)
- Etterisolering av alle fasader samlet U-verdi 0,18
- Installering av balansert ventilasjon m/varmegjenvinning i alle enheter.
- Legge opp nye rørstrekk til alle leiligheter plassert skjult i nedsenket himling i gang. Benyttes dersom bad skal pusses opp.

Bebyggelsen

Borettslaget består av 7 lavblokker med tilsammen 360 3- og 4-roms leiligheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	23.10.2026	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Andelshaver/kunde		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.10.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	04.10.2022	Fra Service Elektrikeren AS vedr. m ontering av to taklamper i stue.	Gjennomgått		Nei
Faktura	27.04.2012	Fra Sæthre & Storlid VVS AS vedr. rørleggerarbeid i fbm. rehab av bad i 2012.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne Jordalen	9578-5999-4-2311121	2026-10-21 13:02:58

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
21. okt. 2026

Oppdragsnummer
32-0217/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hjalmar Brantings vei 67, 5143 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Anne Jordalen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

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, privat forsikring
Polisenummer: 4059345
Forsikret i: Frende Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere pusset opp våtrom i 2012. Kvitteringer viser at arbeidet er gjort at Rutledal elektro og Sæthre og Storlid.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sætre og Storlid, 2012. Kvittering på deler og arbeid foreligger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det finnes kun kvitteringer på utstyr og timer som er fakturert for i tilknytning til oppgraderingen av bad og vaskerom.

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje: Garasjeanleggene på blokkene har blitt gjennomgått og forbedret av borettslaget i løpet av de siste 2-3 årene. I noen garasjer er det gjort arbeid med fundamentet, i en garasje ble det gjennomført renhold og ny maling av hele garasjen etter en bilbrann i desember 2025. Antar det er snakk om faglært arbeid, da dette ble iverksatt med av styret på vegne av borettslaget. Alle garasjer skal etter min kjennskap nå være gjennom og ferdigstilt utbedringer på. Terrasse: Jeg har beiset tregulvet på verandaen jevnlig, senest sommeren 2025.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - April-mai 2012, Rutledal elektro. Kvittering på deler og arbeidstimer foreligger som eneste dokumentasjon: Elektrisk anlegg montert i gang. 12 nye spotter montert i stue. Elektrisk anlegg montert på vaskerom. Elektrisk anlegg, inklusiv varmekabler, montert på baderom. Elektrisk anlegg montert på kjøkken. Oppgraderinger sikringsskap, inklusiv jordfeilbryter. Samsvarserklæring er ikke gitt. - Juli 2017: Måler (sikringsskap) er byttet av Eltel. Samsvarserklæring er signert og henger limt på sikringsskapsdøren. - Oktober 2022, Serviceelektrikeren: Det er utvidet oppsett fra en til to taklamper over spisebordet. Dokumentasjon og samsvarserklæring foreligger. - Oktober 2026, Serviceelektrikeren (Arbeidet er nylig utført. Dokumentasjon og samsvarserklæringer er under utarbeiding): Byttet ødelagt dimmer på hovedsoverom. Koblet til speil med lys - knyttet til lysbryter på utsiden av baderommet. To nye taklamper er installert i taket i gangen. Det er lagt opp nye lyslister med LED-lys over disk. Hovedstrøminntak i borettslaget er byttet i september 2021, i regi av borettslaget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-billadere er installert av borettslag på parkeringsplasser i 2020 (BKK, Elaway). Avtaledokument ligger på Vestre Sælemyr borettslag sine nettsider. Det er også installert ladestasjoner på parkeringsplasser i garasjeanleggene. Disse er montert på privat initiativ og bekostning med avtale hos Elaway.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vannlås er innstallert i kjøkkendisk, oktober 2026. Dokumentasjon er på vei.

---

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?

Ja

Beskriv: Ventiler på soverommene mot Oasen er skiftet til støyreduserende ventiler i 2022 i regi av borettslaget.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sætre og Storlid, 2012, montert nytt kjøkkenbatteri. Yttervegger på soveromssidene er malt av nåværende eier i 2022. Alle vegger inne i leiligheten er malt av nåværende eier i henholdsvis 2021 og 2026. Porttelefonanlegget til blokken er byttet ut i september 2026 i regi av borettslaget. Nåværende eier valgte å oppgradere porttelefonen til å også ha video i den sammenheng. Vannlås i kjøkkendisk byttet ut i oktober 2026 av rørlegger. Dokumentasjon er på vei.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er gjennomført radonmålinger i 1. etasje i noen blokker i regi av borettslaget. Ikke relevant for denne leiligheten pga beliggenhet i 4. etasje.

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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? Arealet ble oppmålt og informert om i salgsoppgave da eier kjøpte boligen i 2021.

---

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget har vedtatt oppgradering av fasader og ventilasjon med oppstart våren 2027.

---

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?

Ja

Beskriv: Husleien vil økes gradvis i takt med fremtidig fasaderenovering og tilhørende belåning.

---

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: 32-0217/26

enova

Energiattest



Adresse **Hjalmar Brantings vei 67, 5143 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329345**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139732847**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **4**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **1 771,5 m²**	Oppvarmet bruksareal **1 771,5 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **194,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **334 595 kWh**

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (18)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0101	0	0	193
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0101	0	0	184
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0201	0	0	185
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0201	0	0	194
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0202	0	0	195
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0202	0	0	187
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0301	0	0	196
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0301	0	0	186
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0302	0	0	197
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0302	0	0	189
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0401	0	0	198
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0401	0	0	188
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0402	0	0	199
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0402	0	0	191
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0501	0	0	190

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0501	0	0	200
Hjalmar Brantings vei 67	139732847	H0502	0	0	192
Hjalmar Brantings vei 69	139732847	H0502	0	0	201

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1972
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.01.05
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	BOB BBL
Beregningsdato	10.08.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Bergen
Klimakorreksjonsfaktor	0.95
Årsmiddeltemperatur	7.60 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	781,63 m²
Areal tak	418,00 m²
Areal gulv	418,70 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	299,37 m²
Oppvarmet BRA	1 771,50 m²
Oppvarmet luftvolum	4393,30 m³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,73 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,48 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,90 %
Normalisert kuldebroverdi	0,19 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	58,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,30 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	1,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,06 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	100,00 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		50,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	0,80	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,16
2	Tak	0,06
3	Gulv	0,17
4	Vinduer og dører	0,25
5	Kuldebroer	0,19
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,83**
6	Infiltrasjon	0,34
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,17**
7	Ventilasjon	8,31
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**9,48**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	100,38	0,00	100,38	1,00	100,38
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	25,06	28,06	53,11	1,00	53,19
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	6,33	0,00	6,33	1,00	6,33
4b Pumper	0,03	0,00	0,03	1,00	0,03
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**160,74**	**28,06**	**188,80**	**-**	**188,88**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	334 595	188,88
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**334 595**	**188,88**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**334 595**	**189**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	62 544	35,31
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	177 830	100,38
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	94 221	53,19
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**334 595**	**188,88**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**334 595**	**188,88**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	194,16	1,00	194,16
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**194,16**		**194,16**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	194,16 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

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.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

Vi avholder generalforsamling i borettslagets lokaler blokk 7

Dato: 23. april kl: 18:00

Møtet holdes i felleslokalene Torgny Segerstedts vei 184

Vi ber om oppmøte i god tid for registrering!

Vedlagt følger dagsorden og dokumenter som gjelder GF 2026

Fyllingsdalen, 20.03.2026

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling i Vestre Sælemyr Borettslag 23. april 2026

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 (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Vederlag til styremedlemmer

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

6. Valg av styre og valgkomité

7. 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 Vigdis Aslagsen, Torgny Segerstedtsvei 172

Varamedlem Lisbeth Helland, Torgny Segerstedtsvei 180

Varamedlem Maj Oddrun Johannessen, Hjalmar Brantingsvei 97

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 17 møter hvor i alt 86 protokollerte saker har vært behandlet.

Møter med prosjektledelse i BOB i forbindelse med forprosjekt til rehabilitering.

Møter med JM Norge om tomteutvikling.

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 fire beboermøter. Det har også blitt avholdt workshops der andelseierne er blitt involvert i utvikling av rehabiliteringsprosjektet.

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

2.3 Saker som har vært behandlet

Styret har vedtatt og bestilt tjenester som energikartlegging og termofotografering av alle tak og fasader med drone i forbindelse med forprosjekt til rehabilitering. Termofotograferingen viser et omfattende varmetap gjennom fasadene, spesielt ved ventiler og vinduer.

Det har vært gjennomført inneklimamålinger i utvalgte leiligheter for å måle blant annet radonforekomst. Styret har vedtatt å montere balansert ventilasjon i den leiligheten med de høyeste målte verdiene etter måling i perioden januar-april 2025. Ny måling etter at ventilasjon er satt i drift viser en reduksjon i radonnivå på 88%.

Kostebilen er blitt over 10 år gammel og vi opplever dessverre ofte driftsstans på den, spesielt i vintersesongen. Styret har vedtatt å gå til anskaffelse av en ny redskapsbærer/multimaskin til brøyting, salting, kosting mm i borettslaget. Maskin ble levert i januar 2026 og har et bredere bruksområde enn den gamle med blant annet skuffe til kjøring av grus og jord. Investeringen er på ca.1.080.000,- inkl mva.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

Videre arbeid med forprosjekt rehabilitering i samarbeid med BOB og arkitektgruppen Cubus med mål å innhente priser på ulike forslag til fasaderehabilitering som kan fremlegges på generalforsamling.

Møter med JM Norge om fremdrift i prosjekt tomteutvikling er avtalt to ganger i året. Oftere ved behov.

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 If Skadeforsikring. Egenandel ved skader vil i 2026 utgjøre kr. 12. 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 2025 har 21 av borettslagets boliger blitt omsatt til gjennomsnittspris

kr 3.890.000, -

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og selges derfor til

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

styret eller BOB.

Pr. 31.12.2025 har borettslaget 1 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 2025**

Regnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr. 5.979.461, - mot et budsjettert overskudd på kr 4.746.800, -
Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2025.

4. Bomiljø Aktiviteter og Dugnad

Styret har søkelys på godt bomiljø og vil forsøke å bidra til felles aktiviteter både sommer og vinter.

5. HMS

Vi har ikke registret skade på ansatte i borettslaget.
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 2025..

Fyllingsdalen, 20. mars 2026

Øyvind Stikholmen	Frode Sæterdal	Dani Hellem	Vigdis Aslagsen
Styreleder	Nestleder	Styremedlem	Styremedlem

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport 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 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: CNQ64-L3CCZ-QXXYO-MSCYK-FG2UQ-C192M

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CNQ64-L3CCZ-QXXYO-MSCYK-FG2UQ-C192M

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-23 20:35:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CNQ64-L3CCZ-QXXYO-MSCYK-FG2UQ-C192M

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

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

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

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

Vestre Sælemyr Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Vestre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	24 775 018	24 222 408	24 742 200	25 852 200
Andre inntekter	3	464 094	2 233 609	329 000	329 000
Sum inntekter		**25 239 112**	**26 456 017**	**25 071 200**	**26 181 200**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 753 631	1 609 712	1 622 000	1 622 000
Dugnad		48 960	24 030	120 000	120 000
Styrehonorar	5	512 620	498 180	476 500	494 570
Andre honorarer	6	12 100	12 100	8 500	12 100
Arbeidsgiveravgift		335 878	308 279	309 500	336 100
Avskrivninger	7	189 408	325 485	178 600	188 500
Felles strøm og varme		2 724 876	2 665 379	3 000 000	3 000 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 978 628	5 464 417	6 200 000	6 600 000
Andre driftskostnader	8	2 867 917	2 841 607	3 162 000	3 501 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	237 726	114 046	183 000	619 480
Vedlikehold	10	1 675 963	1 456 992	2 275 000	2 110 000
Rehabilitering	11	1 180 579	0	0	2
Forretningsførsel		472 636	439 370	498 000	520 500
Revisjonshonorar		35 500	45 750	36 000	36 875
Andre konsulenthonorarer		4 688	547 208	400 000	400 000
Kontingent		120 670	111 859	111 300	137 750
Forsikring		999 453	869 754	978 000	1 100 000
Sum driftskostnader		**19 151 232**	**17 334 167**	**19 558 400**	**20 798 876**
Driftsresultat		**6 087 880**	**9 121 850**	**5 512 800**	**5 382 324**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		636 504	545 904	0	0
Andre renteinntekter		0	27	0	0
Andre finansinntekter		1 311	1 234	0	0
Sum finansinntekter		**637 815**	**547 165**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		746 209	970 295	766 000	500 000
Andre rentekostnader		25	0	0	0
Sum finanskostnader		**746 234**	**970 295**	**766 000**	**500 000**
Resultat av finansposter		**-108 418**	**-423 130**	**-766 000**	**-500 000**
Resultat		**5 979 461**	**8 698 720**	**4 746 800**	**4 882 324**
Til/fra annen EK		5 979 461	8 698 720	0	0
Sum disponeringer		5 979 461	8 698 720	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Vestre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	51 812 053	51 812 053
Tomt	12, 13	1 168 412	1 168 412
Andre driftsmidler	7	739 206	851 045
Sum varige driftsmidler		**53 719 671**	**53 831 510**
Sum anleggsmidler		**53 719 671**	**53 831 510**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 690 347	1 478 025
Andre fordringer		394 683	252 408
Sum fordringer		**2 085 030**	**1 730 433**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		16 281 193	13 932 397
Skattetrekk		68 847	69 967
Sum bankinnsk. og kontanter		**16 350 040**	**14 002 364**
Sum omløpsmidler		**18 435 070**	**15 732 797**
SUM EIENDELER		**72 154 741**	**69 564 307**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Vestre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
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		49 980 291	44 000 830
Sum opptjent egenkapital		**49 980 291**	**44 000 830**
SUM EGENKAPITAL		**50 786 577**	**44 807 116**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	10 228 375	13 925 186
Borettsinnskudd	13	8 251 700	8 251 700
Sum langsiktig gjeld		**18 480 075**	**22 176 886**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		291 238	221 006
Leverandørgjeld		1 429 895	1 183 245
Skyldige off. myndigheter		211 457	207 604
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		704 102	668 823
Påløpne renter		3 021	4 482
Annen kortsiktig gjeld		248 375	295 145
Sum kortsiktig gjeld		**2 888 089**	**2 580 305**
SUM GJELD		**21 368 164**	**24 757 191**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**72 154 741**	**69 564 307**

Bergen,
Styret for Vestre Sælemyr Borettslag

Øyvind Sveri Stikholmen
Styrets leder

Dani Hellem
Styremedlem

Vigdis Aslagsen
Styremedlem

Frode Sæterdal
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	22 082 640	21 436 488	22 080 000	22 875 000
3810	Utleie lokaler	347 952	333 792	348 000	358 000
3812	Utleie parkeringsplasser	61 462	30 540	31 400	31 400
3816	TV/Internett	1 685 148	1 823 772	1 685 000	1 990 000
3848	Gangvask	597 816	597 816	597 800	597 800
Sum felleskostnader		**24 775 018**	**24 222 408**	**24 742 200**	**25 852 200**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	310 180	309 210	309 000	309 000
3846	Utleie av felleslokale	39 050	42 250	20 000	20 000
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	0	1 600 000	0	0
3885	Andre inntekter	114 864	282 149	0	0
Sum andre inntekter		**464 094**	**2 233 609**	**329 000**	**329 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	2
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,42
Lønnsgodtgjørelse til styret:	14 125

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	494 570	476 520	476 500	494 570
5331	Avsetning styrehonorar	18 050	21 660	0	0
Sum styrehonorar		**512 620**	**498 180**	**476 500**	**494 570**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	8 500	8 500	8 500	8 500
5390	Honorar andre utvalg	3 600	3 600	0	3 600
Sum andre honorar		**12 100**	**12 100**	**8 500**	**12 100**

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

	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	0
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

	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	1 341	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 100	158 759	47 600	711 648
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Porttelefonanlegg	Sittegressklipper	Ladesøyle m 2 ladestasjoner	Brøyteskjærer til Egholm redskapsbærer
Anskaffelseskost pr.01.01	1 249 125	204 048	58 250	0
Årets tilgang	0	0	0	77 569
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 249 125	204 048	58 250	77 569
Årets av- og nedskr. pr.31.12	124 912	40 809	11 650	10 694
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	666 200	139 432	33 459	10 694
Bokført verdi pr.31.12	582 925	64 615	24 791	66 874
Anskaffelsesår	2020	2022	2023	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	5	2	3	7

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	10 529	5 071	50 000	50 000
5901	Gaver ansatte	6 594	7 515	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	2 687	2 139	0	0
5920	Yrkesskadeforsikring	5 484	5 625	5 400	5 400
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	56 434	41 747	38 600	38 600
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	15 919	0	0	0
6300	Møtekostnader	0	10 175	20 000	20 000
6326	Snømåking og salting	29 795	20 964	35 000	35 000
6335	Containerleie/ -tømming	800	0	50 000	50 000
6336	HMS	0	0	30 000	30 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	47	351	10 000	10 000
6346	Radon	40 863	0	0	0
6360	Renhold og matteleie	533 107	517 845	526 000	550 000
6362	Maskiner og utstyr	5 000	0	80 000	80 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	8 481	5 000	5 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	2 786	3 147	0	0
6370	Garasjer	13 000	6 500	250 000	250 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	20 096	8 050	0	0
6375	TV/Internett	1 724 617	1 767 961	1 685 000	1 990 000
6377	Vakthold	39 174	39 174	39 000	39 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	25 000	25 000
6391	Diverse serviceavtaler	15 425	22 300	60 000	60 000
6400	Leie maskiner og utstyr	22 293	0	44 000	44 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	31 778	32 201	0	0
6630	Egenandel ved skade	32 135	40 000	0	0
6632	Kostnader forsikringsskader	0	109 345	0	0
6800	Kontorkostnader	16 257	22 718	40 000	40 000
6845	Kopiering	8 994	0	0	10 000
6860	Kursutgifter	30 250	22 650	30 000	30 000
6900	Telefonutgifter	5 884	5 371	9 000	9 000
6940	Porto	2 350	2 323	1 000	1 000
7000	Drivstoff	29 971	33 028	39 000	39 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	113 628	46 255	30 000	30 000
7040	Forsikring/off.avgifter varebil (utgår)	0	15 404	0	0
7060	Bompenger , parkering	0	1 400	0	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	9 285	8 466	10 000	10 000
7740	Øreavrunding	0	-7	0	0
7770	Bankgebyr	471	391	0	0
7779	Andre gebyr	21 969	2 115	0	0
7782	Kostnader bomiljø	13 181	32 900	50 000	50 000
7790	Andre kostnader	7 115	0	0	0
Sum driftskostnader		**2 867 917**	**2 841 607**	**3 162 000**	**3 501 000**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	17 484	13 048	20 000	20 000
6502	Brannvernutstyr	98 586	0	10 000	400 000
6503	Annet driftsmateriell	13 745	21 546	30 000	30 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 671	3 693	30 000	30 000
6510	Verktøy og redskap	28 194	6 782	28 000	28 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	5 940	0	0	6 480
6540	Inventar	9 230	26 799	0	20 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	8 250	8 784	25 000	25 000
6553	Abonnement og lisenser	54 627	25 383	40 000	50 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0	8 011	0	10 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**237 726**	**114 046**	**183 000**	**619 480**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	22 148	0	20 000	20 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	334 947	772 772	750 000	500 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	262 935	444 826	200 000	300 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	64 261	28 377	150 000	150 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	8 369	2 273	200 000	200 000
6608	Vedlikehold garasjer	623 847	40 126	550 000	700 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	185 809	0	75 000	20 000
6614	Vedlikehold maling	41 507	21 311	50 000	50 000
6615	Vedlikehold låssystemer	42 972	43 049	0	40 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	30 000	30 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	89 168	104 259	250 000	100 000
Sum vedlikehold		**1 675 963**	**1 456 992**	**2 275 000**	**2 110 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
9021	Arkitekthonorar	429 289	0	0	0
9031	Prosjekt og byggeledelse	0	0	0	1
9035	Honorar byggteknisk etc.	418 878	0	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	489 850	0	0	0
9290	Totalentreprise	0	0	0	1
9920	Tilskudd	-157 438	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**1 180 579**	**0**	**0**	**2**

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

	2025	2024
Pantstillelser	18 480 075	22 176 886
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	52 980 465	52 980 465

Note 14 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,39%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2013	50 776 655	
Nedbetalt tidligere	36 851 469	
Nedbetalt i år	3 696 811	
Lånesaldo 31.12		10 228 375
Beregnet innfrielsesdato: 27.07.2028		
Sum langsiktig gjeld		**10 228 375**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 90437197317	65	29 262	1 902 030
	14	28 766	402 724
	130	28 461	3 699 930
	10	28 210	282 100
	98	27 927	2 736 846
	44	27 378	1 204 632

Note 15 - Disponible midler

	2025	**2024**
Disponible midler pr. 01.01	**13 152 492**	**7 618 127**
Periodens resultat	5 979 461	8 698 720
Årets avskrivninger	189 408	325 485
Årets investeringer	-77 569	0
Avdrag lån	-3 696 811	-3 489 841
Endring i disponible midler	**2 394 490**	**5 534 364**
Disponible midler 31.12.	**15 546 981**	**13 152 492**

12-490 - Årsreg...

Name	Date	Name	Date
Aslagsen, Vigdis	**2026-03-20**	**Hellem, Dani Andre**	**2026-03-20**
Identification		Identification	
Aslagsen, Vigdis		Hellem, Dani Andre	

Name	Date	Name	Date
Stikholmen, Øyvind Sveri	**2026-03-19**	**Sæterdal, Frode**	**2026-03-20**
Identification		Identification	
Stikholmen, Øyvind Sveri		Sæterdal, Frode	

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

3. Årsregnskap for 2025

Resultatet for Vestre Sælemyr borettslag for 2025 ble pålydende kr 5.979.461, -

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 til 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 jobbet med fase 1, forprosjektet til fasaderehabilitering og hatt møter med JM Norge om boligutvikling på tomten vår.

Styrets godtgjørelse for perioden 2025 til 2026, skal være kr 1420 / andel etter KPI justering, og følger slik gjennomsnittet i borettslag av tilsvarende størrelse.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styrehonorar for perioden 2025-2026 blir

kr 512.620, -

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Styreleder bruker sin private mobiltelefon i vervet.

Arbeid utover forventet styrearbeid lønnes i henhold til gjeldende timesats for vaktmester.

Styrets forslag til vedtak:

Styreleder bruker privattelefon i styrearbeid og skal ha godtgjørelse kr 4.800, - i året.

Arbeid utover forventet styrearbeid lønnes i henhold til gjeldende timesats for vaktmester.

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteèns innstilling til generalforsamlingen 2026 i Vestre Sælemyr Borettslag

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

Valgkomiteèns innstilling:

Styremedlem for 2 år	Frode Sæterdal
Styremedlem for 2 år	Roger Broderstad
Varamedlem for 1 år	Lisbeth Helland
Varamedlem for 1 år	Vegard Vidnes

Etter dette forslaget vil styret ha denne sammenheng og funksjonstid:

Funksjon	Navn	På valg
Styreleder	Øyvind Stikholmen	2027
Styremedlem	Frode Sæterdal	2028
Styremedlem	Roger Broderstad	2028
Styremedlem	Vigdis Aslagsen	2027
Varamedlem	Lisbeth Helland	2027
Varamedlem	Vegard Vidnes	2027

Valgkomiteèn i perioden:

Vivian Torsvik – leder Vivian Pahr Torsvik

Linda Loen – medlem Linda Loen

Stig Førde – medlem Stig Førde

Jan Gunnar Rolland Olsen – medlem Jan G. R. Olsen

Valg av representanter til valgkomite.

Styrets forslag til generalforsamlingen:

Vivian Torsvik – Er i vervet

Linda Loen – Er i vervet

Stig Førde – Er i vervet

Jan Gunnar Rolland Olsen – Er i vervet

Valg av representanter til miljøutvalg.

Styret ber om forslag til kandidater for miljøutvalg.

Miljøutvalget består nå av:

Siren Ingveig Larsson, Silje Mæland, Laila Økland, Anton Engen, Tor-Arne Torsvik

Valg av representanter til uteutvalget.

Sammensetningen i utvalget velges annethvert år av generalforsamlingen, og skal bestå av 3 andelshavere jf. protokoll etter GF 2024

Styret ber om forslag til kandidater for uteutvalget.

Uteutvalget består nå av:

Isah Didar, Per Wangensten, Linda Rio-Standal

7. Innkomne saker

1. Forslag fra Haldor Halvorsen. Andel 179.

Det har tidligere vært sagt på beboermøte at dette måtte være opp til den enkelte beboer, men jeg mener at innglassing må regnes til fasaden og da er prinsippet at utformingen skal være lik for samme type bebyggelse.

En felles løsning gir et enhetlig utseende av fasadene, er enklere å administrere for en utbygger og er økonomisk fordelaktig for beboerne.

Det har tidligere vært opplyst at våre lokale myndigheter er skeptiske til fasadeendringer. Det viktige må være at løsningene er like, gir en enhetlig fasade, materialbruk som er tilnærmet vedlikeholdsfri og hindrer brannspredning.

Ved rehabilitering i Fyllingsdalen har innglassing vært gjennomført blant annet ved borettslagene Minken, Nebbestølen, Sælemyr og Lynghaug.

Forslagstillers forslag til vedtak:

Som del av rehabiliteringen monters det innglassing av eksisterende balkonger på stuesiden på samtlige leiligheter og belastes felleskostnadene

Styrets kommentar til forslaget:

Styret har organisert workshops og spørreundersøkelse i borettslaget for å kartlegge andelseiernes ønsker i forprosjektet til fasaderehabiliteringen. Resultat etter spørreundersøkelse viser at 33.3% er for en innglassing mens 59.5% er imot. De resterende 7.2% er usikker.

På bakgrunn av resultatet ser man at et flertall av andelseierne ikke ønsker innglassing. Styret har derfor i dialogmøter med byantikvaren og Plan og bygningsetaten undersøkt mulighetene for en individuell innglassing slik at de som ønsker en innglasing kan bestille og betale dette selv.

Styret innhenter nå pris på rehabilitering og vil sette opp et langtidsbudsjett som viser den planlagte utviklingen av felleskostnader og fellesgjeld på forslagene som blir presentert.

Andelseierne vil da få et godt grunnlag til å ta sin beslutning i en ekstraordinær generalforsamling til blant annet innglassing av balkong.

Styret anbefaler ikke et vedtak som uten kostnadsramme avgjør at alle balkonger skal innglasses i en rehabilitering.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagsstillers sak avvises i sin helhet grunnet manglende kostnadsramme.

2. Forslag fra Sven-Atle Lygren. Andel 348.

Generalforsamlingen Vestre Sælemyr Borettslag har gitt Uteutvalget i oppdrag å identifisere og foreslå for styret tiltak som kan forbedre og utvikle lagets uteområder, jf. mandat i protokoll fra ordinær generalforsamling 2024.

Uteutvalget ble møtt med stor entusiasme og respons når de ønsket innspill, og mottok svært mange gode innspill fra andelshaverne.

Samtlige av disse (ca 60) er listet opp jf. vedlegg 1 i den gode og grundige rapporten som styret fikk overlevert 8.5.2024.

Basert på innspill pekes det på 2 større tiltak og 10 mindre konkrete tiltak, som enkelt kunne vært iverksatt allerede i løpet av 2024.
De mindre tiltakene burde fortrinnsvis vært gjennomført av våre 2 fulltidsansatte, og innenfor allerede avsatte midler på drifts-og lønnsbudsjett. Innleie av eksterne håndverkere er kostbart og bør bare benyttes dersom det er helt nødvendig.

Jeg må dessverre konstatere at lite har skjedd i løpet av de snart 2 år siden styret fikk rapporten i hende og ønsker derfor at styret redegjør for manglende fremdrift, i årsrapporten for 2025.

I tillegg ber jeg Generalforsamlingen i VSB 23.04.26 om å henstille til styret om å iverksette og instruere de ansatte til å gjennomføre konkrete tiltak 1, 2, 7 og 8, i Uteutvalgsrapporten, tillegg til daglige oppgaver.

Forslagstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret instruere våre ansatte til å gjennomføre konkrete tiltak 1, 2, 7 og 8, slik som beskrevet i Uteutvalgs rapport av 08.05.2024, i løpet av 2026. Styret bes også om å foreta grundig vurdering av Stort tiltak 1-blomsterbed ved inngangsparti og Stort tiltak 2-Avfallshåndtering.

Styrets kommentar til forslaget:

Styret har vurdert uteutvalgets innspill og utrettet en del av dem bl.a rettet av en del av plenene, plantet busker og rensket ut større trær og røtter fra bedene utenfor inngangspartiene.

Konkret tiltak 1 – kantstein er et tiltak som må rettes opp etter fasaderehabilitering.

Konkret tiltak 2 – Lekeplasser kostes jevnlig. Vi er klar over at lekeplasser er slitt og innhenter pris på fornyelse i forbindelse med rehabiliteringen.

Konkret tiltak 7 – Lys på lekeplass innhentes pris på i forbindelse med rehabiliteringen.

Konkret tiltak 8 – Vedlikehold og stell av grøntområder. Våre plener, hekker og grøntområder får stell hele sesongen og fremstår etter styrets vurdering som bra.

Flere av tiltakene utføres jevnlig av vaktmester.

Styret vil bemerke at deler av tiltakene i rapport fra uteutvalgets rapport av 08.05.2024 er omfattende og kostnadsdrivende, og at uteutvalgets oppgave er å avdekke tiltak mens det er styrets oppgave å vurdere og eventuelt sørge for å gjennomføre foreslåtte tiltak basert på uteutvalgets mandat gitt av generalforsamlingen.

Utdrag av forslaget fra Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-Standal behandlet på generalforsamling 2024:

- *Tiltakene skal så langt det lar seg gjøre kunne være gjennomførbare internt i laget og til en lav kostnad.*
  Og: 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.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagsstillers forslag avvises da de konkrete tiltak 1,2,7 og 8 er alle berørt av en fasaderehabilitering og - oppgaven å vurdere hvilke tiltak som skal gjennomføres er gitt til styret jf. vedtak i generalforsamling 2024.

3. Forslag til vedtekts endring.

Forslag fra Kjersti M. Eikeland. Andel 007.

Forslag til endring i "Husordensreglement" punkt 2.
Som det står:
Det er kun tillatt å bore/hamre på yrkesdager mellom kl 07-20.
På lørdager mellom kl 08-17.
Søndager tillates ingen boring/hamring.
Vaskemaskin skal ikke kjøres om natten.

Med dette foreslås endring av tidspunkt for boring:
Hverdager mellom kl 08-19
Lørdager mellom kl 09-16

Grunn: Mur/betong bærer lyden godt, meget godt, uutholdelig godt.

Forslagstillers forslag til vedtak:

Vedtektsendring.

Endring av vedtektenes pkt. 12-2

(2) Det er kun lov å bruke boremaskin/hammer på:

Hverdager fra kl 08.00 til kl 19.00

LØRDAG fra kl 09.00 til kl 16.00

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.

Styrets kommentar til forslaget:

I forkant av en rehabilitering vil det være meget uheldig å innskrenke tidspunktene der det er tillatt å arbeide. Et slikt vedtak vil potensielt fordyre og forlenge rehabiliteringen. Styret anbefaler at forslaget tas opp igjen etter en rehabilitering.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektene til borettslaget beholdes uendret.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Vestre Sælemyr borettslag

Sted: Møtelokalet i Torgny Segerstedts vei 184

Dato: 23. april 2026 Kl 18.00 – 20.00

Møtet ble åpnet av:	Øyvind Stikholmen
Til stede fra styret:	Øyvind Stikholmen
	Frode Sæterdal
	Dani Hellem
	Vigdis Aslagsen
	Lisbeth Helland
	Maj Johannessen
Til stede fra BOB:	Mathias Johannessen

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: Frode Sæterdal

Vedtak: Frode Sæterdal ble valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Stig Førde og Linda Loen

Vedtak: Stig Førde og Linda Loen ble valgt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Joachim Ohnstad, Haldor Halvorsen og Frode Sæterdal

Vedtak: Joachim Ohnstad, Haldor Halvorsen og Frode Sæterdal ble valgt

g) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	84
+ Antall fullmakter:	10
= Antall stemmeberettigede:	94

2. Rapport fra styret

Årsrapport fra styret for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Enstemmig tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Enstemmig godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag:
Generalforsamlingen vedtar at styrehonorar for perioden 2025-2026 blir kr 512 620,-

Vedtak: Enstemmig godkjent

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag:
Styreleder bruker privattelefon i styrearbeid og skal ha godtgjørelse kr 4.800, - i året.
Arbeid utover forventet styrearbeid lønnes i henhold til gjeldende timesats for vaktmester.

Vedtak: Enstemmig godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til valg av styre:

Styremedlem for 2 år	Frode Sæterdal
Styremedlem for 2 år	Roger Broderstad
Varamedlem for 1 år	Lisbeth Helland
Varamedlem for 1 år	Vegard Vidnes

Valg:

Styremedlem for 2 år.

Valgkomiteens innstilling:	Frode Sæterdal
Vedtak:	Frode Sæterdal valgt ved akklamasjon

Styremedlem for 2 år.

Valgkomiteens innstilling:	Roger Broderstad	38 stemmer
Benkeforslag:	Dani Hellem	53 stemmer
Vedtak:	Dani Hellem ble valgt	

Varamedlem for 1 år:

Valgkomiteens innstilling:	Lisbeth Helland
Vedtak:	Lisbeth Helland valgt ved akklamasjon

Varamedlem for 1 år:

Valgkomiteens innstilling:	Vegard Vidnes	52 stemmer
Benkeforslag:	Adrian Storhaug	36 stemmer
Vedtak:	Vegard Vidnes ble valgt	

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

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Øyvind Stikholmen	2025-2027
Nestleder	Frode Sæterdal	2026-2028
Styremedlem	Dani Hellem	2026-2028
Styremedlem	Vigdis Aslagsen	2025-2027
Varamedlem	Lisbeth Helland	2026-2027
Varamedlem	Vegard Vidnes	2026-2027

Valg av valgkomité:

Styrets forslag:

Vivian Torsvik (er i vervet) - Trekker seg
Linda Loen (er i vervet) - Trekker seg
Stig Førde ((er i vervet) - Trekker seg
Jan Gunnar Rolland Olsen (er i vervet) - Trekker seg

Benkeforslag:

Páll Snorrason - Valgt ved akklamasjon
Eva Spord - Valgt ved akklamasjon
Joachim Ohnstad - Valgt ved akklamasjon
Ronny Haldorsen - Valgt ved akklamasjon

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.

Representanter til uteutvalget:

Eisa Didar, Eva Spord, Páll Snorrason

7. Innkomne saker

1. ***Forslag fra Haldor Halvorsen. Andel 179.***

Det har tidligere vært sagt på beboermøte at dette måtte være opp til den enkelte beboer, men jeg mener at innglassing må regnes til fasaden og da er prinsippet at utformingen skal være lik for samme type bebyggelse.

En felles løsning gir et enhetlig utseende av fasadene, er enklere å administrere for en utbygger og er økonomisk fordelaktig for beboerne.

Det har tidligere vært opplyst at våre lokale myndigheter er skeptiske til fasadeendringer. Det viktige må være at løsningene er like, gir en enhetlig fasade, materialbruk som er tilnærmet vedlikeholdsfri og hindrer brannspredning.

Ved rehabilitering i Fyllingsdalen har innglassing vært gjennomført blant annet ved borettslagene Minken, Nebbestølen, Sælemyr og Lynghaug.

Forslagstillers forslag til vedtak:

Som del av rehabiliteringen monters det innglassing av eksisterende balkonger på stuesiden på samtlige leiligheter og belastes felleskostnadene

Styrets kommentar til forslaget:

Styret har organisert workshops og spørreundersøkelse i borettslaget for å kartlegge andelseiernes ønsker i forprosjektet til fasaderehabiliteringen. Resultat etter spørreundersøkelse viser at 33.3% er for en innglassing mens 59.5% er imot. De resterende 7.2% er usikker.

På bakgrunn av resultatet ser man at et flertall av andelseierne ikke ønsker innglassing. Styret har derfor i dialogmøter med byantikvaren og Plan og bygningsetaten undersøkt mulighetene for en individuell innglassing slik at de som ønsker en innglasing kan bestille og betale dette selv.

Styret innhenter nå pris på rehabilitering og vil sette opp et langtidsbudsjett som viser den planlagte utviklingen av felleskostnader og fellesgjeld på forslagene som blir presentert.

Andelseierne vil da få et godt grunnlag til å ta sin beslutning i en ekstraordinær generalforsamling til blant annet innglassing av balkong.

Styret anbefaler ikke et vedtak som uten kostnadsramme avgjør at alle balkonger skal innglasses i en rehabilitering.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagsstillers sak avvises i sin helhet grunnet manglende kostnadsramme.

Vedtak: *Forslagsstillers sak avvises i sin helhet grunnet manglende kostnadsramme.*

2. ***Forslag fra Sven-Atle Lygren. Andel 348.***

Generalforsamlingen Vestre Sælemyr Borettslag har gitt Uteutvalget i oppdrag å identifisere og foreslå for styret tiltak som kan forbedre og utvikle lagets uteområder, jf. mandat i protokoll fra ordinær generalforsamling 2024.
Uteutvalget ble møtt med stor entusiasme og respons når de ønsket innspill, og mottok svært mange gode innspill fra andelshaverne.
Samtlige av disse (ca 60) er listet opp jf. vedlegg 1 i den gode og grundige rapporten som styret fikk overlevert 8.5.2024.
Basert på innspill pekes det på 2 større tiltak og 10 mindre konkrete tiltak, som enkelt kunne vært iverksatt allerede i løpet av 2024.
De mindre tiltakene burde fortrinnsvis vært gjennomført av våre 2 fulltidsansatte, og innenfor allerede avsatte midler på drifts-og lønnsbudsjett.
Innleie av eksterne håndverkere er kostbart og bør bare benyttes dersom det er helt nødvendig.
Jeg må dessverre konstatere at lite har skjedd i løpet av de snart 2 år siden styret fikk rapporten i hende og ønsker derfor at styret redegjør for manglende fremdrift, i årsrapporten for 2025.
I tillegg ber jeg Generalforsamlingen i VSB 23.04.26 om å henstille til styret om

å iverksette og instruere de ansatte til å gjennomføre konkrete tiltak 1, 2, 7 og 8, i Uteutvalgsrapporten, tillegg til daglige oppgaver.

Forslagstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret instruere våre ansatte til å gjennomføre konkrete tiltak 1, 2, 7 og 8, slik som beskrevet i Uteutvalgs rapport av 08.05.2024, i løpet av 2026. Styret bes også om å foreta grundig vurdering av Stort tiltak 1-blomsterbed ved inngangsparti og Stort tiltak 2-Avfallshåndtering.

Styrets kommentar til forslaget:

Styret har vurdert uteutvalgets innspill og utrettet en del av dem bl.a rettet av en del av plenene, plantet busker og rensket ut større trær og røtter fra bedene utenfor inngangspartiene.

Konkret tiltak 1 – kantstein er et tiltak som må rettes opp etter fasaderehabilitering.

Konkret tiltak 2 – Lekeplasser kostes jevnlig. Vi er klar over at lekeplasser er slitt og innhenter pris på fornyelse i forbindelse med rehabiliteringen.

Konkret tiltak 7 – Lys på lekeplass innhentes pris på i forbindelse med rehabiliteringen.

Konkret tiltak 8 – Vedlikehold og stell av grøntområder. Våre plener, hekker og grøntområder får stell hele sesongen og fremstår etter styrets vurdering som bra.

Flere av tiltakene utføres jevnlig av vaktmester.

Styret vil bemerke at deler av tiltakene i rapport fra uteutvalgets rapport av 08.05.2024 er omfattende og kostnadsdrivende, og at uteutvalgets oppgave er å avdekke tiltak mens det er styrets oppgave å vurdere og eventuelt sørge for å gjennomføre foreslåtte tiltak basert på uteutvalgets mandat gitt av generalforsamlingen.

Utdrag av forslaget fra Isah Didar, Per Wangensten og Linda Rio-Standal behandlet på generalforsamling 2024:

- *Tiltakene skal så langt det lar seg gjøre kunne være gjennomførbare internt i laget og til en lav kostnad*
  Og: 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.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagsstillers forslag avvises da de konkrete tiltak 1,2,7 og 8 er alle berørt av en fasaderehabilitering og - oppgaven å vurdere hvilke tiltak som skal gjennomføres er gitt til styret jf. vedtak i generalforsamling 2024.

Vedtak: *Forslagsstillers forslag avvises da de konkrete tiltak 1,2,7 og 8 er alle berørt av en fasaderehabilitering og - oppgaven å vurdere hvilke tiltak som skal gjennomføres er gitt til styret jf. vedtak i generalforsamling 2024.*

3. ***Forslag til vedtekts endring.***

   Forslag fra Kjersti M. Eikeland. Andel 007.

   Forslag til endring i "Husordensreglement" punkt 2.
   Som det står:
   Det er kun tillatt å bore/hamre på yrkesdager mellom kl 07-20.
   På lørdager mellom kl 08-17.
   Søndager tillates ingen boring/hamring.
   Vaskemaskin skal ikke kjøres om natten.

   Med dette foreslås endring av tidspunkt for boring:
   Hverdager mellom kl 08-19
   Lørdager mellom kl 09-16

   Grunn: Mur/betong bærer lyden godt, meget godt, uutholdelig godt.

Forslagstillers forslag til vedtak:

Vedtektsendring.

Endring av vedtektenes pkt. 12-2

(2) Det er kun lov å bruke boremaskin/hammer på:

Hverdager fra kl 08.00 til kl 19.00

LØRDAG fra kl 09.00 til kl 16.00

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.

Styrets kommentar til forslaget:

I forkant av en rehabilitering vil det være meget uheldig å innskrenke tidspunktene der det er tillatt å arbeide. Et slikt vedtak vil potensielt fordyre og forlenge rehabiliteringen. Styret anbefaler at forslaget tas opp igjen etter en rehabilitering.

Styrets forslag til vedtak:

Vedtektene til borettslaget beholdes uendret.

Vedtak: *Vedtektene til borettslaget beholdes uendret.*

Underskrifter:

Møteleder

Øyvind Stikholmen

Referent

Frode Sæterdal

Protokollunderskriver

Stig Førde

Protokollunderskriver

Linda Loen

VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 25.08.2026

MØTET AVHOLDES I **TERMINUS HALL, JERNBANEBAKKEN, 5015 BERGEN**

Tirsdag 25.08.2026 KL 18:00

(MØT I GOD TID FOR REGISTRERING!) **Dørene åpner kl 17.00**

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

- Fasaderehabilitering KAN
- Fasaderehabilitering BØR
- Fasaderehabilitering MÅ
- Opsjon balkongskyvedør

DELTAGER PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 25.08.2026 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)

Fasaderehabilitering

Vestre Sælemyr borettslag planlegger nødvendig vedlikehold med komplett rehabilitering av fasader, vinduer, balkongdører og nye inngangsdører til oppgangene. I forbindelse med rehabiliteringen er det gjort en helhetlig grundig vurdering av tiltak. I tillegg er det også gjort en vurdering på anbefalte tiltak for oppgradering når borettslaget skal rehabiliteres.

Tiltakene er delt opp i pakkene MÅ, BØR og KAN.

CUBUS Arkitekt er engasjert for å utarbeide fasader i prosjektet. Det er gjennomført møter med Byantikvar to ganger og en forhåndskonferanse med Bergen Kommune for å lande prosjektets fasader og sørge for at det blir godkjent i byggesøknaden.

Det ble innhentet en rekke priser blant annet på utvidelse av balkonger, etterisolering, installering av balansert ventilasjon og nye rørstrekk til framtidig påkobling til bad og toalett i alle leiligheter. Disse rørene vil ligge skjult.

Etterisolering av fasader

Det er satt krav til en samlet U-verdi på nye, etterisolerte fasader til 0,18 ved innhenting av pris. Når konstruksjoner først åpnes, er dette en gyllen anledning til å forbedre byggets energiytelse uten å pådra seg vesentlig høyere kostnader senere. Kombinasjonen av etterisolering og balansert ventilasjon vil gi bedre komfort, lavere energibruk og økt verdi på bygget.

Balansert ventilasjon

Det anbefales å installere balansert ventilasjon. I borettslaget er det allerede satt inn balansert ventilasjon i en leilighet for å sjekke om dette vil redusere radon-nivåer. Radon nivå ble redusert med 88% i den aktuelle leiligheten. Ved å installere balansert ventilasjon vil det bidra til et bedre inneklima, jevnere luftutskiftning og redusert fuktbelastning i bygget. Samtidig kan det gi energibesparelser ved at varmen i avtrekksluften gjenvinnes.

Kanalene ved balansert ventilasjon strekker seg gjennom soverom og i gangen. Det vil være mulig å bestille takhengt aggregat i gangen for alle leiligheter. I leiligheter i 1 etasje må muligheter for takhengt aggregat vurderes individuelt grunnet takhøyde. Entreprenør vil foreta befaring i alle leiligheter. Det vil bli dokumentert tilstand i leilighet og avklart ønsket plassering av aggregat med den enkelte andelseier. Ved standard leveranse vil aggregat bli plassert på vegg vaskerom. Kasser leveres standard hvit med synlig list, beboer vil ha mulighet til å kjøpe seg opp til gipskasse og eventuelt spotter (belysning) dersom det er ønskelig.

Samlet sett vurderes etterisolering og balansert ventilasjon som en fremtidsrettet investering som gir både økonomiske og bygningsmessige gevinster.

Økonomi

Det ble levert 4 tilbud ved tilbudsfrist 09.04.2026. For å få ned kostnader ble det vurdert en rekke tiltak som ble levert entreprenørene og bedt priset.

Styret har sammen med prosjektleder satt sammen ulike pakker. Det er laget langtidsbudsjett som viser den økonomiske konsekvensen ved et lån på 30 år. Borettslaget har i dag et lån i Handelsbanken som er innfridd 30.06.2028.

JM Norge er i prosess med å få regulert deler av tomten vår til oppføring av nye boliger som vil bli en del av Vestre Sælemyr Borettslag.

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.

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
(Utklipp av redegjørelse fra styret til ekstraordinær generalforsamling 22.01.2024)

Siden endelig detaljregulering er noen år fram i tid har vi fått utarbeidet langtidsbudsjett med og uten dette vederlaget.

Vi har lagt inn at borettslaget mottar et vederlag på NOK 100 000 000,- i 2030 i langtidsbudsjettene.

Borettslaget har søkt om husbankfinansiering på tiltaket. Søknad er p.t ikke ferdigbehandlet. Langtidsbudsjettene er laget med og uten husbankfinansiering.

Individuelle valg

Det vil bli mulighet for den enkelte andelseier til å bestille individuelle tilvalg.

- Innglassing
  a) Forbehold om at det blir BØR eller KAN pakken
  b) Tilbud vil komme til beboer etter byggesøknad er godkjent
  c) Midt leilighet kr 61 600,-*
  d) Endeleilighet kr 73 920,-*

- Varmepumpe
  a) Entreprenør demonterer og monterer dagens varmepumper
  b) Forespurt ny plassering på tak – Må være felles for alle
  c) Besluttet at dette er et individuelt valg
  d) Pris på varmepumpe ca 45 000,-* for ny enhet

***Priser indeksreguleres fram til bestilling fra april 2026**

Presentasjon benyttet på beboermøte 16.06.26 vil bli gjennomgått og benyttet i generalforsamling.

Det er utarbeidet tre ulike pakker.

MÅ:

Minimumspakke for rehabilitering.

Tiltaket kvalifiserer sannsynligvis ikke til husbankfinansiering da husbankens formål ved tildeling av lån til borettslag er å gi lån til oppgradering, boligkvaliteter og miljø. Tiltaket vil heller ikke kvalifisere til Enova-støtte.

Oppsummering av deler av innholdet i pakken **MÅ**

- Utskiftning av kledning, inkl. komplett asbestsanering
- Nye plater på rekkverk
- Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører til leilighetene (samme størrelse som i dag)
- Røykluker 55 stk.
- Ny tekking av balkonger

Kostnadsramme på kr 380 000 000,- vil gi en fellesgjeld på ca. kr 1 052 650,- pr andel i snitt.

Økning pr mnd **uten** husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ MÅ

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Felleskostnader - MÅ - 380 - byggelån

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %		19,00 %	16,00 %	16,00 %	10,00 %	8,00 %	6,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
Leilighet 1	5103	6 073	7 044	8 171	8 988	9 707	10 290	10 701	11 130	11 575
Leilighet 2	5206	6 195	7 186	8 336	9 170	9 903	10 498	10 917	11 354	11 808
Leilighet 3	5256	6 255	7 255	8 416	9 258	9 998	10 598	11 022	11 463	11 922
Leilighet 4	5306	6 314	7 324	8 496	9 346	10 094	10 699	11 127	11 572	12 035
Leilighet 5	5362	6 381	7 402	8 586	9 445	10 200	10 812	11 245	11 694	12 162
Leilighet 6	5454	6 490	7 529	8 733	9 607	10 375	10 998	11 438	11 895	12 371

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som TV/internett og renhold er ikke tatt i betraktning.

Økning pr mnd **uten** husbankfinansiering, **men med** verdi på tomt alternativ MÅ

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Felleskostnader - MÅ - 380 - byggelån og tomtesalg

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	3,00 %	15,00 %	15,00 %	13,00 %	4,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	4,00 %
Leilighet 1	5256	6 045	6 951	7 855	8 169	8 496	8 751	9 013	9 284	9 655
Leilighet 2	5362	6 167	7 091	8 013	8 334	8 667	8 927	9 195	9 471	9 850
Leilighet 3	5414	6 226	7 160	8 090	8 414	8 751	9 013	9 283	9 562	9 944
Leilighet 4	5465	6 285	7 228	8 167	8 494	8 834	9 099	9 372	9 653	10 039
Leilighet 5	5523	6 351	7 304	8 254	8 584	8 927	9 195	9 471	9 755	10 145
Leilighet 6	5618	6 460	7 429	8 395	8 731	9 080	9 353	9 633	9 922	10 319

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som TV/internett og renhold er ikke tatt i betraktning.

Budsjett **uten** husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ MÅ

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling - MA - 380

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**8,00 %**	**19,00 %**	**16,00 %**	**16,00 %**	**10,00 %**	**8,00 %**	**6,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**
Andel felleskostnader	22 875 000	27 221 250	31 576 650	36 628 914	40 291 805	43 515 150	46 126 059	47 971 101	49 889 945	51 885 543
TV og internett	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak	**35 625 000**	**142 500 000**	**142 500 000**	**59 375 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter	61 806 200	173 130 962	177 594 014	99 633 237	44 037 565	47 382 004	50 118 851	52 094 869	54 149 928	56 287 189
Lønnskostnader	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader	5 196 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest.	**35 625 000**	**142 500 000**	**142 500 000**	**59 375 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter nytt lån	363 672	6 234 375	13 715 625	19 756 996	19 563 993	19 256 110	18 932 063	18 591 003	18 232 038	17 854 227
Avdrag nytt lån	0	0	0	3 676 258	5 864 442	6 172 325	6 496 372	6 837 432	7 196 397	7 574 208
Renter andre lån	551 309	339 427	58 062	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag andre lån	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	59 600 897	173 111 796	179 119 034	104 326 785	47 807 706	48 702 877	49 633 855	50 602 072	51 609 017	52 656 240
Endring disp.midler	2 205 303	19 166	-1 525 020	-4 693 548	-3 770 141	-1 320 873	484 997	1 492 798	2 540 911	3 630 949
Disp.midler 1/1	15 546 981	17 752 284	17 771 451	16 246 431	11 552 883	7 782 743	6 461 870	6 946 867	8 439 665	10 980 576
Disp.midler 31/12	17 752 284	17 771 451	16 246 431	11 552 883	7 782 743	6 461 870	6 946 867	8 439 665	10 980 576	14 611 525
Gjsn. felleskostnade	5 280	6 284	7 289	8 455	9 301	10 045	10 648	11 074	11 517	11 977
Økning i kr.	0	1 003	1 005	1 166	846	744	603	426	443	461

Budsjett **uten** husbankfinansiering, **men med** verdi på tomt alternativ MÅ

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling - MA-380

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**3,00 %**	**15,00 %**	**15,00 %**	**13,00 %**	**4,00 %**	**4,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**4,00 %**
Andel felleskostnader	23 561 250	27 095 438	31 159 753	35 210 521	36 618 942	38 083 700	39 226 211	40 402 997	41 615 087	43 279 690
TV og internett	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter	329 000	329 000	329 000	329 000	100 329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak	**37 500 000**	**150 000 000**	**150 000 000**	**63 500 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekter	64 367 450	180 505 150	184 677 118	102 339 844	140 364 702	41 950 554	43 219 003	44 526 765	45 875 070	47 681 337
Lønnskostnader	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader	5 196 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest.	**37 500 000**	**150 000 000**	**150 000 000**	**63 500 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Renter Byggelån	363 672	6 234 375	13 715 625	19 510 407	14 454 710	14 083 214	13 851 819	13 608 275	13 351 946	13 082 159
Avdrag Byggelån	0	0	0	3 676 258	104 036 028	4 407 524	4 638 919	4 882 462	5 138 791	5 408 578
Renter andre lån	551 309	339 427	58 062	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag andre lån	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	61 475 897	180 611 796	186 619 034	108 205 195	140 870 009	41 765 180	42 696 157	43 664 374	44 671 320	45 718 543
Endring disp.midler	2 891 553	-106 646	-1 941 916	-5 865 351	-505 307	185 374	522 846	862 391	1 203 750	1 962 794
Disp.midler 1/1	15 546 981	18 438 534	18 331 888	16 389 972	10 524 621	10 019 314	10 204 688	10 727 534	11 589 924	12 793 674
Disp.midler 31/12	18 438 534	18 331 888	16 389 972	10 524 621	10 019 314	10 204 688	10 727 534	11 589 924	12 793 674	14 756 468
Gjsn. felleskostnade	5 439	6 363	7 318	8 416	8 752	9 015	9 285	9 564	9 851	10 146
Økning i kr	158	925	955	1 098	337	263	270	279	287	296

BØR

Denne pakken inneholder alt i pakke MÅ**.** I tillegg inneholder den balansert ventilasjon og etterisolering av fasader i alle leiligheter samt rørfremlegg for fremtidig tilkobling av vann til bad og toalett. Uteområdene vil bli oppgradert med nye lekeplasser, pergola og et område med plantekasser som er til fritt bruk blant lagets beboere/andelseiere.

Dette tiltaket kvalifiserer til husbankfinansiering og Enova-støtte dersom borettslaget skulle bli tilbudt muligheten til dette.

Oppsummering av deler av innholdet i pakken **BØR**

- Utskiftning av kledning, inkl. komplett asbestsanering
- Nye plater på rekkverk
- Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører til leilighetene (samme størrelse som i dag)
- Røykluker 55 stk.
- Ny tekking av balkonger

+

- Utskiftning av rekkverk. Det leveres nye rekkverk på alle balkonger med vedlikeholdsvennlig overflate
- Glasstak over alle terrasser på stuesiden i øverste etasje
- Isolering av balkongdekker på soveromssiden 5cm over og 5cm under dekke
- Utskiftning av inngangsdører til blokkene
- Etterisolering av alle fasader samlet U-verdi 0,18
- Balansert ventilasjon i alle enheter. Kasser og nedsenket himling i gangen bygges med ferdigmalte plater, med mulighet for å oppdragere til gips mot et tillegg
- Legge opp nye rørstrekk til alle leiligheter plasseres skjult i nedsenket himling i gang. Benyttes dersom bad skal pusses opp
- Nye, flotte uteområder med to nye lekeplasser og plantehage med plantekasser.

Kostnadsramme på Kr 491 000 000,- vil gi en fellesgjeld på Kr 1 360 110,- pr andel i snitt.

Økning pr mnd **uten** husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ BØR

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Felleskostnader - BØR - 491 millioner - uten Husbank

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	5.00 %	22.00 %	20.00 %	20.00 %	18.00 %	4.00 %	3.00 %	3.00 %	3.00 %	3.00 %
Leilighet 1	5358	6 537	7 844	9 413	11 108	11 552	11 898	12 255	12 623	13 002
Leilighet 2	5466	6 669	8 003	9 603	11 332	11 785	12 139	12 503	12 878	13 264
Leilighet 3	5519	6 733	8 080	9 695	11 441	11 898	12 255	12 623	13 002	13 392
Leilighet 4	5571	6 797	8 156	9 788	11 549	12 011	12 372	12 743	13 125	13 519
Leilighet 5	5630	6 869	8 242	9 891	11 671	12 138	12 502	12 877	13 264	13 662
Leilighet 6	5727	6 987	8 384	10 061	11 872	12 346	12 717	13 098	13 491	13 896

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som f.eks. dugnad er ikke tatt i betraktning.

Økning pr mnd **med** husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ BØR

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Felleskostnader BØR - 491 - Husbank og tomtesalg

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	5.00 %	20.00 %	20.00 %	20.00 %	0.00 %	0.00 %	3.00 %	3.00 %	4.00 %	3.00 %
Leilighet 1	5358	6 430	7 716	9 259	9 259	9 259	9 537	9 823	10 216	10 522
Leilighet 2	5466	6 560	7 871	9 446	9 446	9 446	9 729	10 021	10 422	10 735
Leilighet 3	5519	6 623	7 947	9 536	9 536	9 536	9 823	10 117	10 522	10 838
Leilighet 4	5571	6 686	8 023	9 627	9 627	9 627	9 916	10 214	10 622	10 941
Leilighet 5	5630	6 756	8 107	9 729	9 729	9 729	10 021	10 321	10 734	11 056
Leilighet 6	5727	6 872	8 246	9 896	9 896	9 896	10 193	10 498	10 918	11 246

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som TV/internett og renhold er ikke tatt i betraktning.

Budsjett **uten** husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ BØR

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling -BØR- 491 millioner

BOB

Forutsetninger:	Basert på budsjett 2026
Prisstigning:	4 % på alle driftskostnader og inntekter internett
Kostnad prosjekt:	491 000 000
Prosjekt periode:	01.10.2026 - 30.04.2029

Nytt lån:	Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2026
Rente nytt lån:	5,25 %
Annen info:	Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt.
	Eksisterende lån er innfridd 30.06.2029
Bør:	Må + balansert ventilasjon, etterisolering og utenmålser

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**5,00 %**	**22,00 %**	**20,00 %**	**20,00 %**	**18,00 %**	**4,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**
Andel felleskostnader	24 018 750	29 302 875	35 163 450	42 196 140	49 791 445	51 783 103	53 336 596	54 936 694	56 584 795	58 282 339
TV og internett	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak	**46 020 000**	**184 080 000**	**184 080 000**	**76 820 000**	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter	73 344 950	216 792 587	222 760 814	122 645 463	53 537 205	55 649 957	57 329 389	59 060 462	60 844 778	62 683 965
Lønnskostnader	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader	5 196 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest.	**46 020 000**	**184 080 000**	**184 080 000**	**76 820 000**	0	0	0	0	0	0
Renter nytt lån	469 788	8 053 500	17 717 700	25 530 191	25 282 883	24 885 283	24 466 809	24 026 365	23 562 798	23 074 894
Avdrag nytt lån	0	0	0	4 710 638	7 573 331	7 970 931	8 389 405	8 829 849	9 293 416	9 781 320
Renter andre lån	551 309	339 427	58 062	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag andre lån	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	70 102 012	216 510 921	224 701 109	128 579 360	55 235 486	56 130 657	57 061 634	58 029 851	59 036 797	60 084 025
Endring disp.midler	3 242 938	281 666	-1 940 295	-5 933 897	-1 698 281	-480 699	267 754	1 030 611	1 807 981	2 599 965
Disp.midler 1/1	15 546 981	18 789 919	19 071 585	17 131 290	11 197 393	9 499 113	9 018 414	9 286 168	10 316 779	12 124 760
Disp.midler 31/12	18 789 919	19 071 585	17 131 290	11 197 393	9 499 113	9 018 414	9 286 168	10 316 779	12 124 760	14 724 725
Gjsn. felleskostnade	5 544	6 764	8 117	9 741	11 494	11 954	12 312	12 682	13 062	13 454
Økning i kr.	264	1 220	1 353	1 623	1 753	460	359	369	380	392

Budsjett **med** husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ BØR

En eventuell Enova-støtte er ikke hensyntatt

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling - BØR-491

Forutsetninger:	Basert på budsjett 2026
Prisstigning:	4 % på alle driftskostnader og inntekter internett og gangvask
Kostnad prosjekt:	491 000 000
Prosjekt periode:	01.10.2026 - 30.04.2029

Nytt lån:	Annuitetslån med 30 års nedbetaling fra 01.10.2026
Rente nytt lån:	5,25% i prosjektperiode, 4,2% Husbank
Annen info:	Lånet er avdragsfritt til prosjektet er ferdigstilt. Innsats for tomtesalg, kr 100 000
	Eksisterende lån er innfridd 30.06.2029
Bør:	Må + balansert ventilasjon, etterisolering og utenmålser

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**5,00 %**	**20,00 %**	**20,00 %**	**20,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**4,00 %**	**3,00 %**
Andel felleskostnader	24 018 750	28 822 500	34 587 000	41 504 400	41 504 400	41 504 400	42 749 532	44 032 018	45 793 299	47 167 098
TV og internett	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter	329 000	329 000	329 000	329 000	100 329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak	**46 020 000**	**184 080 000**	**184 080 000**	**76 820 000**	**385 000 000**	0	0	0	0	0
Sum inntekter	73 344 950	216 312 212	222 184 364	121 953 723	530 250 160	45 371 254	46 742 325	48 155 786	50 053 282	51 568 744
Lønnskostnader	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader	5 196 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest.	**46 020 000**	**184 080 000**	**184 080 000**	**76 820 000**	0	0	0	0	0	0
Renter Byggelån	469 788	8 053 500	17 717 700	25 530 191	0	0	0	0	0	0
Avdrag Byggelån	0	0	0	4 710 638	481 578 723	0	0	0	0	0
Renter andre lån	551 309	339 427	58 062	0	16 170 000	15 891 187	15 600 665	15 297 940	14 982 501	14 653 813
Avdrag andre lån	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	6 638 396	6 917 209	7 207 732	7 510 457	7 825 896	8 154 583
Sum kostnader	70 102 012	216 510 921	224 701 109	128 579 360	526 766 391	46 082 839	47 013 816	47 962 033	48 988 979	50 036 202
Endring disp.midler	3 242 938	-198 709	-2 516 745	-6 625 637	3 483 769	-711 584	-271 492	173 753	1 064 303	1 532 542
Disp.midler 1/1	15 546 981	18 789 919	18 591 210	16 074 465	9 448 828	12 932 597	12 221 013	11 949 521	12 123 274	13 187 577
Disp.midler 31/12	18 789 919	18 591 210	16 074 465	9 448 828	12 932 597	12 221 013	11 949 521	12 123 274	13 187 577	14 720 119
Gjsn. felleskostnade	5 544	6 653	7 984	9 581	9 581	9 581	9 868	10 164	10 571	10 888
Økning i kr.	264	1 109	1 331	1 597	0	0	287	296	407	317

KAN

Denne pakken inneholder MÅ og BØR pakken, men har i tillegg utvidelse av balkong på stueside.

Dette tiltaket kvalifiserer til husbankfinansiering og Enova-støtte dersom borettslaget skulle bli tilbudt muligheten til dette.

Oppsummering av deler av innholdet i pakken **KAN**

- Utskiftning av kledning, inkl. komplett asbestsanering
- Nye plater på rekkverk
- Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører til leilighetene (samme størrelse som i dag)
- Røykluker 55 stk.
- Ny tekking av balkonger

+

- Utskiftning av rekkverk. Det leveres nye rekkverk på alle balkonger med vedlikeholdsvennlig overflate
- Glasstak over alle terrasser på stuesiden i øverste etasje
- Isolering av balkongdekker på soveromssiden 5cm over og 5cm under dekke
- Utskiftning av inngangsdører til blokkene
- Etterisolering av alle fasader samlet U-verdi 0,18
- Balansert ventilasjon i alle enheter. Kasser og nedsenket himling i gangen bygges med ferdigmalte plater, med mulighet for å oppdragere til gips mot et tillegg
- Legge opp nye rørstrekk til alle leiligheter plasseres skjult i nedsenket himling i gang. Benyttes dersom bad skal pusses opp
- Nye, flotte uteområder med to nye lekeplasser og plantehage med plantekasser.

+

- Utvidelse av balkonger stueside

Kostnadsramme på kr 572 000 000,- vil gi en fellesgjeld på kr 1 584 500,- pr andel i snitt.

Økning pr mnd **uten** husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ KAN

BOB

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Felleskostnader - KAN - 572 millioner - uten Husbank

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	6,00 %	25,00 %	25,00 %	23,00 %	20,00 %	3,00 %	3,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Leilighet 1	5409	6 761	8 452	10 396	12 475	12 849	13 235	13 499	13 769	14 045
Leilighet 2	5518	6 898	8 622	10 606	12 727	13 109	13 502	13 772	14 047	14 328
Leilighet 3	5571	6 964	8 705	10 707	12 849	13 234	13 631	13 904	14 182	14 466
Leilighet 4	5624	7 030	8 788	10 809	12 971	13 360	13 761	14 036	14 317	14 603
Leilighet 5	5684	7 105	8 881	10 923	13 108	13 501	13 906	14 184	14 468	14 758
Leilighet 6	5781	7 227	9 033	11 111	13 333	13 733	14 145	14 428	14 716	15 011

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som f.eks. dugnad er ikke tatt i betraktning.

Økning pr mnd **med** husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ KAN

BOB

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Felleskostnader KAN - 572 - Husbank og tomtesalg

Økning av felleskostnadene vil påvirke hver leilighetstype slik:

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Økning i %	6,00 %	25,00 %	23,00 %	23,00 %	0,00 %	0,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Leilighet 1	5409	6 761	8 317	10 229	10 229	10 229	10 639	10 958	11 287	11 625
Leilighet 2	5518	6 898	8 484	10 436	10 436	10 436	10 853	11 179	11 514	11 860
Leilighet 3	5571	6 964	8 566	10 536	10 536	10 536	10 958	11 286	11 625	11 974
Leilighet 4	5624	7 030	8 647	10 636	10 636	10 636	11 062	11 394	11 735	12 088
Leilighet 5	5684	7 105	8 739	10 749	10 749	10 749	11 179	11 514	11 859	12 215
Leilighet 6	5781	7 227	8 889	10 933	10 933	10 933	11 370	11 711	12 063	12 425

Tallene er basert på andel felleskostnader. Andre felleskostnader som TV/internett og renhold er ikke tatt i betraktning.

Budsjett **uten** husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ KAN

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling -KAN- 572 millioner

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**6,00 %**	**25,00 %**	**25,00 %**	**23,00 %**	**20,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**	**2,00 %**
Andel felleskostnader	24 247 500	30 309 375	37 886 719	46 600 664	55 920 797	57 598 421	59 326 373	60 512 901	61 723 159	62 957 622
TV og internett	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak	**53 625 000**	**214 500 000**	**214 500 000**	**89 375 000**	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter	81 178 700	248 219 087	255 904 083	139 604 987	59 666 557	61 465 275	63 319 166	64 636 669	65 983 142	67 359 268
Lønnskostnader	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader	5 196 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest.	**53 625 000**	**214 500 000**	**214 500 000**	**89 375 000**	0	0	0	0	0	0
Renter nytt lån	547 422	9 384 375	20 645 625	29 741 893	29 453 786	28 990 595	28 503 085	27 989 982	27 449 940	26 881 547
Avdrag nytt lån	0	0	0	5 487 750	8 822 700	9 285 891	9 773 401	10 286 504	10 826 546	11 394 939
Renter andre lån	551 309	339 427	58 062	0	0	0	0	0	0	0
Avdrag andre lån	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	0	0	0	0	0	0
Sum kostnader	77 784 647	248 261 796	258 049 034	146 123 173	60 655 757	61 550 928	62 481 906	63 450 123	64 457 068	65 504 291
Endring disp.midler	3 394 053	-42 709	-2 144 951	-6 518 186	-989 201	-85 653	837 260	1 186 546	1 526 074	1 854 977
Disp.midler 1/1	15 546 981	18 941 034	18 898 326	16 753 375	10 235 189	9 245 988	9 160 335	9 997 595	11 184 141	12 710 215
Disp.midler 31/12	18 941 034	18 898 326	16 753 375	10 235 189	9 245 988	9 160 335	9 997 595	11 184 141	12 710 215	14 565 192
Gjen. felleskostnade	5 597	6 997	8 746	10 757	12 909	13 296	13 695	13 969	14 248	14 533
Økning i kr	317	1 399	1 749	2 012	2 151	387	399	274	279	285

Budsjett **med** husbankfinansiering og verdi på tomt alternativ KAN

En eventuell Enova-støtte er ikke hensyntatt

0490 - Vestre Sælemyr Borettslag
Langtidsbudsjett med felleskostnadsutvikling - KAN-572

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Felleskostnadsjustering	**6,00 %**	**25,00 %**	**23,00 %**	**23,00 %**	**6,00 %**	**6,00 %**	**4,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**	**3,00 %**
Andel felleskostnader	24 247 500	30 309 375	37 280 531	45 855 053	45 855 053	45 855 053	47 689 256	49 119 933	50 593 531	52 111 337
TV og internett	1 990 000	2 069 600	2 152 384	2 238 479	2 328 019	2 421 139	2 517 985	2 618 704	2 723 452	2 832 391
Utleie lokaler	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000	358 000
Utleie parkeringsplass	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400	31 400
Gangvask	597 800	621 712	646 580	672 444	699 341	727 315	756 408	786 664	818 131	850 856
Andre inntekter	329 000	329 000	329 000	329 000	100 329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000
Låneopptak	**53 625 000**	**214 500 000**	**214 500 000**	**89 375 000**	**465 000 000**	0	0	0	0	0
Sum inntekter	81 178 700	248 219 087	255 297 896	138 859 376	614 600 813	49 721 908	51 682 048	53 243 702	54 853 514	56 512 983
Lønnskostnader	2 584 770	2 688 161	2 795 687	2 907 515	3 023 815	3 144 768	3 270 559	3 401 381	3 537 436	3 678 934
Driftskostnader	5 196 125	5 402 930	5 619 047	5 843 809	6 077 561	6 320 664	6 573 490	6 836 430	7 109 887	7 394 283
Komm.avg./eiend.skatt	6 600 000	6 864 000	7 138 560	7 424 102	7 721 066	8 029 909	8 351 106	8 685 150	9 032 556	9 393 858
Vedlikehold og drift	4 750 000	4 940 000	5 137 600	5 343 104	5 556 828	5 779 101	6 010 265	6 250 676	6 500 703	6 760 731
Rehab./invest.	**53 625 000**	**214 500 000**	**214 500 000**	**89 375 000**	0	0	0	0	0	0
Renter Byggelån	547 422	9 384 375	20 645 625	29 741 893	0	0	0	0	0	0
Avdrag Byggelån	0	0	0	5 487 750	661 024 500	0	0	0	0	0
Renter andre lån	551 309	339 427	58 062	0	19 530 000	19 193 252	18 842 361	18 476 733	18 095 748	17 698 761
Avdrag andre lån	3 931 020	4 142 902	2 154 452	0	8 017 803	8 354 551	8 705 442	9 071 071	9 452 056	9 849 042
Sum kostnader	77 784 647	248 261 796	258 049 034	146 123 173	610 951 575	50 622 246	51 753 223	52 721 440	53 728 386	54 775 609
Endring disp.midler	3 394 053	-42 709	-2 751 138	-7 263 797	3 649 238	-1 100 338	-71 175	522 261	1 125 129	1 737 374
Disp.midler 1/1	15 546 981	18 941 034	18 898 326	16 147 187	8 883 391	12 532 629	11 432 291	11 361 116	11 883 377	13 008 505
Disp.midler 31/12	18 941 034	18 898 326	16 147 187	8 883 391	12 532 629	11 432 291	11 361 116	11 883 377	13 008 505	14 745 880
Gjen. felleskostnade	5 597	6 997	8 606	10 585	10 585	10 585	11 009	11 339	11 679	12 029
Økning i kr	317	1 399	1 609	1 979	0	0	423	330	340	350

Sak

- **Fasaderehabilitering KAN**

Fasaderehabiliteringspakke KAN har kostnadsramme på Kr 572 000 000,- og vil gi en fellesgjeld på ca. Kr 1 584 500,- pr andel i snitt.

Denne pakken inneholder MÅ og BØR pakken, men har i tillegg utvidelse av balkong på stueside.

Det vil bli montert balansert ventilasjon og fasadene vil bli etterisolert i alle leiligheter. Uteområdene vil bli oppgradert med nye lekeplasser, pergola og et område med plantekasser som er til fritt bruk blant lagets beboere/andelseiere.

Dette tiltaket kvalifiserer til husbankfinansiering og Enova-støtte dersom borettslaget skulle bli tilbudt muligheten til dette.

Styrets forslag til vedtak:

Kontrakt med tilbyder på omfanget i fasaderehabiliteringspakken **KAN** med kostnadsramme på kr 572 000 000,- inngås og nødvendig låneopptak foretas

Sak

- **Fasaderehabilitering BØR**

  Dersom vedtak om gjennomføring av pakken KAN bortfaller sak om Fasaderehabilitering BØR

Fasaderehabiliteringspakke BØR har kostnadsramme på Kr 491 000 000,- og vil gi en fellesgjeld på ca. Kr 1 360 110,- pr andel i snitt.

Denne pakken inneholder alt i pakke MÅ**.** I tillegg inneholder den balansert ventilasjon og etterisolering av fasader i alle leiligheter. Uteområdene vil bli oppgradert med nye lekeplasser, pergola og et område med plantekasser som er til fritt bruk blant lagets beboere/andelseiere.

Dette tiltaket kvalifiserer til husbankfinansiering og Enova støtte dersom borettslaget skulle bli tilbudt muligheten til dette

Styret anbefaler denne pakken til generalforsamling

Styrets forslag til vedtak:

Kontrakt med tilbyder på omfanget i fasaderehabiliteringspakken **BØR** med kostnadsramme på kr 491 000 000,- inngås og nødvendig låneopptak foretas.

Sak

- **Fasaderehabilitering MÅ**

  Dersom vedtak om gjennomføring av pakken KAN eller BØR bortfaller sak om Fasaderehabilitering MÅ

Kostnadsramme på kr 380 000 000,- vil gi en fellesgjeld på ca. kr 1 052 650,- pr andel i snitt.

Dette tiltaket kvalifiserer Ikke til husbankfinansiering og Enova støtte**.**

Styrets forslag til vedtak:

Kontrakt med tilbyder på omfanget i fasaderehabiliteringspakken **MÅ** med kostnadsramme på kr 380 000 000,- inngås og nødvendig låneopptak foretas.

Sak

- **Opsjon balkongskyvedør**

  Valg av opsjoner anbefales bare dersom det oppnås vedtak om gjennomføring av fasaderehabilitering i pakkene KAN eller BØR.

Det er innhentet priskonsekvens på å bytte fra balkongdør til balkongskyvedør stueside.

En tilleggskostnad på Kr 11 000 000,- vil gi en ekstra økning i fellesgjeld på kr 30 470,- i snitt pr andel. Dette blir ca. 170 kr i snitt per måned.

Styrets forslag til vedtak:

Kontrakt med tilbyder oppdateres til å inkludere opsjon på balkongskyvedør med priskonsekvens på om lag 11 000 000,- Nødvendig låneopptak foretas.

Vedlegg: Presentasjon datert 16.06.2026

PROTOKOLL FRA

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Vestre Sælemyr borettslag

Sted: Terminus Hall, Jernbanebakken, 5015 Bergen

Dato: 25.08.2026 kl 18:00-22:00

På grunn av stor tilstrømming og kø ved inngang med registrering, ble den ekstraordinære generalforsamlingen igangsatt kl. 18.30.

Møtet ble åpnet av:	Øyvind Stikholmen
Til stede fra styret:	Øyvind Stikholmen
	Frode Sæterdal
	Dani Hellem
	Vigdis Aslagsen
	Lisbeth Helland
Til stede fra BOB:	Kristian Taraldset (Gruppeleder BOB prosjekt)
	Silje Tofting (Prosjektleder BOB)
	Mathias Johannessen (Økonomisk rådgiver BOB)
	Jostein Reigstad (Jurist BOB)

Før møtet startet ble det levert endringsforslag fra M. Odland, andel 228 og B. Brændø, andel 119 på å trekke ut balansert ventilasjon av BØR og KAN pakkene.

Johannessen, andel 93 tok ordet og presenterte endringsforslag på å trekke ut balansert ventilasjon av BØR og KAN pakkene.

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak. Innkalling godkjent

b) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styres leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9)

Forslag til møteleder: Øyvind Stikholmen

Vedtak: Øyvind Stikholmen ble valgt

c) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Frode Sæterdal

Vedtak: Frode Sæterdal ble valgt

d) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Bjørg Lotsberg, Venke Skyttermoen

Vedtak: Bjørg Lotsberg, Venke Skyttermoen ble valgt

e) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps:	Frode Sæterdal, Vivian Torsvik, Reidun Lønning, Irina Gerashchenko
Vedtak:	Frode Sæterdal, Vivian Torsvik, Reidun Lønning, Irina Gerashchenko ble valgt.

f) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	214
+ Antall fullmakter:	43
= Antall stemmeberettigede:	257

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak:	Dagsorden godkjent

2. Saker til behandling

(Sak som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

- **Endringsforslag / benkeforslag – Trekke ut balansert ventilasjon fra BØR og KAN pakkene. (Det kreves alminnelig flertall)**

Endringsforslag fra M. Odland andel 228, B. Brændø andel 119 og G&B Johannessen andel 93 på å trekke ut balansert ventilasjon av BØR og KAN pakkene må behandles før generalforsamling behandler sak om fasaderehabilitering KAN, BØR og MÅ.

Forslagsstillere fikk mulighet til å uttrykke sitt forslag. Sak ble debattert for og imot forslaget.

Forslag fra forslagsstillere: Balansert ventilasjon trekkes ut av BØR og KAN pakkene.

For: 100 stemmer

Mot: 151 stemmer

Totalt avgitt: 251 stemmer

Vedtak: Forslag nedstemt. Balansert ventilasjon trekkes ikke ut av BØR og KAN pakkene.

- **Endringsforslag / benkeforslag - Trekke ut glasstak over balkong på øvre etasjene fra pakkene BØR og KAN. (Det kreves alminnelig flertall)**

Endringsforslag fra B. Lotsberg andel 193 på å trekke ut glasstak over balkong på øvre etasjene fra BØR og KAN pakkene må behandles før generalforsamling behandler sak om fasaderehabilitering KAN, BØR og MÅ

Forslagsstiller fikk mulighet til å uttrykke sitt forslag. Sak ble debattert for og imot forslaget.

Forslag fra forslagsstillere: Trekke ut glasstak over balkong på øvre etasjene fra BØR og KAN pakkene.

For: 58 stemmer

Mot: 195 stemmer

Totalt avgitt: 253 stemmer

Vedtak: Forslag nedstemt. Glasstak trekkes ikke ut av BØR og KAN pakkene.

- **Fasaderehabilitering KAN (Det kreves kvalifisert flertall. Mer enn 2/3 flertall)**

Fasaderehabiliteringspakke KAN har kostnadsramme på Kr 572 000 000,- og vil gi en fellesgjeld på ca. Kr 1 584 500,- pr andel i snitt.

Denne pakken inneholder MÅ og BØR pakken, men har i tillegg utvidelse av balkong på stueside.

Det vil bli montert balansert ventilasjon og fasadene vil bli etterisolert i alle leiligheter. Uteområdene vil bli oppgradert med nye lekeplasser, pergola og et område med plantekasser som er til fritt bruk blant lagets beboere/andelseiere.

Dette tiltaket kvalifiserer til husbankfinansiering og Enova-støtte dersom borettslaget skulle bli tilbudt muligheten til dette.

Styrets forslag til vedtak:

Kontrakt med tilbyder på omfanget i fasaderehabiliteringspakken **KAN** med kostnadsramme på kr 572 000 000,- inngås og nødvendig låneopptak foretas

Ja: 71 stemmer

Nei: 180 stemmer

Blank: 1 stemme

Totalt avgitt: 252 stemmer

Vedtak: Forslag ikke vedtatt

- **Fasaderehabilitering BØR (Det kreves kvalifisert flertall. Mer enn 2/3 flertall)**

Fasaderehabiliteringspakke BØR har kostnadsramme på Kr 491 000 000,- og vil gi en fellesgjeld på ca. Kr 1 360 110,- pr andel i snitt.

Denne pakken inneholder alt i pakke MÅ. I tillegg inneholder den balansert ventilasjon og etterisolering av fasader i alle leiligheter. Uteområdene vil bli oppgradert med nye lekeplasser, pergola og et område med plantekasser som er til fritt bruk blant lagets beboere/andelseiere.

Dette tiltaket kvalifiserer til husbankfinansiering og Enova støtte dersom borettslaget skulle bli tilbudt muligheten til dette

Styret anbefaler denne pakken til generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak:

Kontrakt med tilbyder på omfanget i fasaderehabiliteringspakken **BØR** med kostnadsramme på kr 491 000 000,- inngås og nødvendig låneopptak foretas.

Ja: 168 stemmer

Nei: 82 stemmer

Blank: 1 stemme

Totalt avgitt: 251 stemmer

Vedtak: Forslag vedtatt med over 2/3 flertall.

- **Opsjon balkongskyvedør (Det kreves kvalifisert flertall. Mer enn 2/3 flertall)**

Det er innhentet priskonsekvens på å bytte fra balkongdør til balkongskyvedør stueside.

En tilleggskostnad på Kr 11 000 000,- vil gi en ekstra økning i fellesgjeld på kr 30 470,- i snitt pr andel. Dette blir ca. 170 kr i snitt per måned.

Styrets forslag til vedtak:

Kontrakt med tilbyder oppdateres til å inkludere opsjon på balkongskyvedør med priskonsekvens på om lag 11 000 000,- Nødvendig låneopptak foretas.

Ja: 97 stemmer

Nei 128 stemmer

Blank: 1 stemme

Totalt avgitt: 226 stemmer

Vedtak: Forslag ikke vedtatt.

Underskrifter:

Møteleder

Øyvind Stokkelien

Referent

Frode Seeberg

Protokollunderskriver

Venke Skyttermoen

Protokollunderskriver

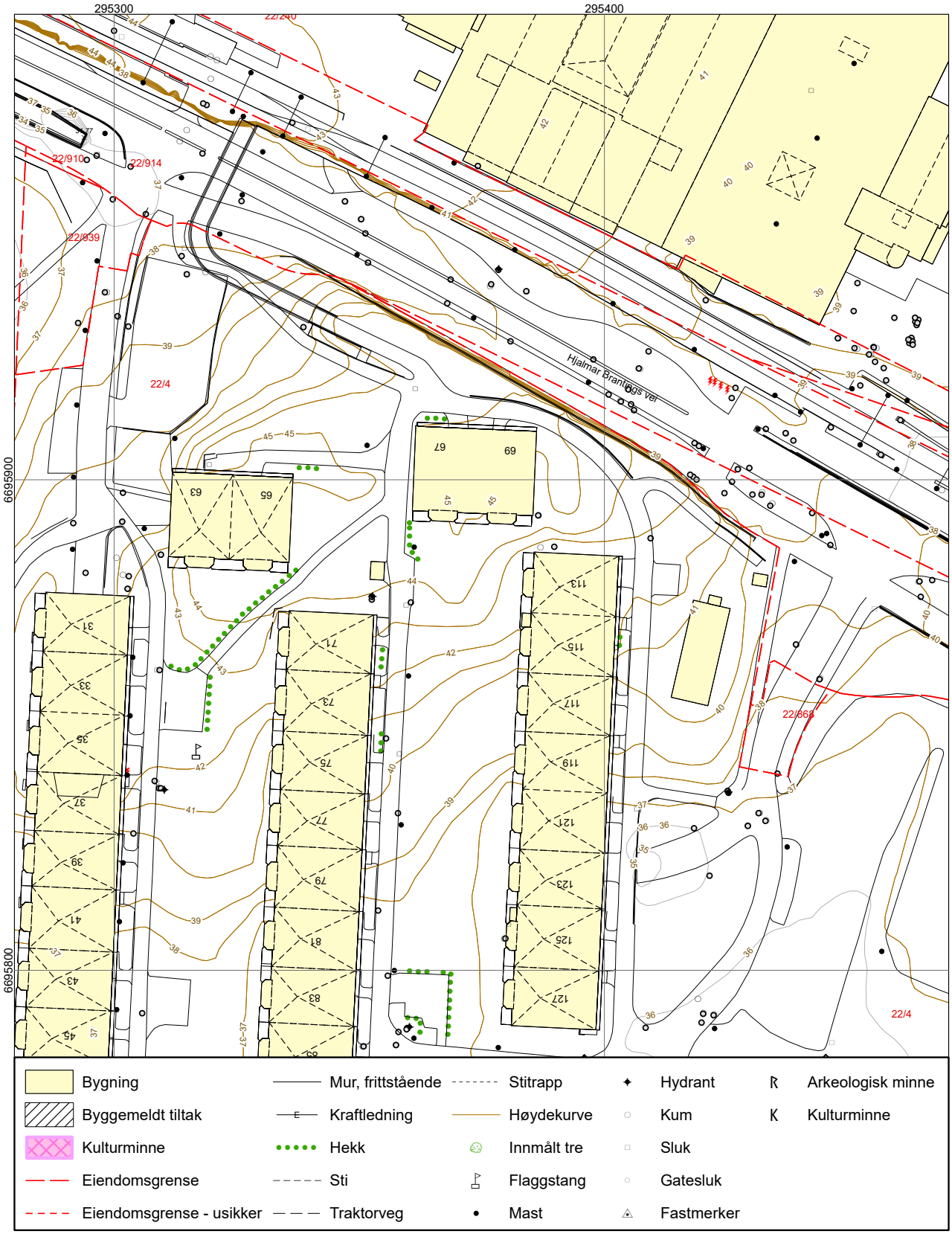
Bjørg Dokkberg

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 14.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/4/0/0
Adresse: Hjalmar Brantings vei 67 m.fl.



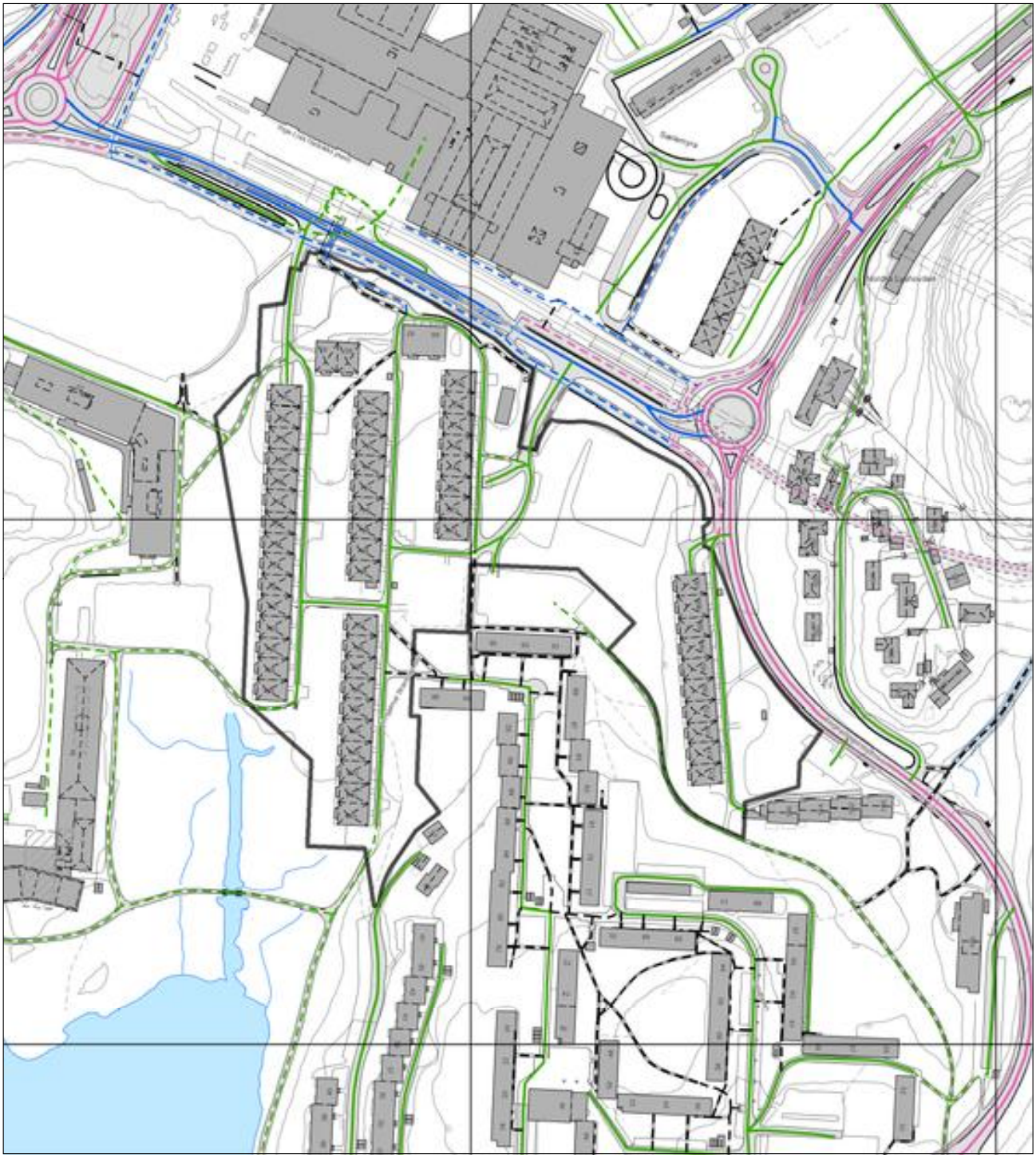
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/4/0/0
Adresse: Hjalmar Brantings vei 67, 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 byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/4/0/0
Utlistet 14. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258919649	Grunneiendom	0	Ja	58 032,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner 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.	0,3 %

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	93,2 %
63860000	1130 - Sentrumsformål	4,4 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	1,6 %
63860000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	0,7 %
63860000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,4 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	27,0 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	2 - Vilkår, bruk	30,4 %

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
72000000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 4, Hjalmar Brantings vei øst	202513842	25,7 %

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	98,6 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S6	1,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,1 %
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	25,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	3,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
65900000	35	FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL	3	201811503
11420006	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 395 OG 430, TORGNY SEGERSTEDTS VEI	3	200503695
11420000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI	3	-
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3	201820643
71310000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 240 mfl., Oasen vest BS1 og BS2	1	202310406
64050001	34	FYLLINGSDALEN. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HOLDEPLASS, OASEN	5	202220549
70590000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 361 MFL., FYLLINGSDALEN KULTURHUS	10	202220642

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
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 14. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

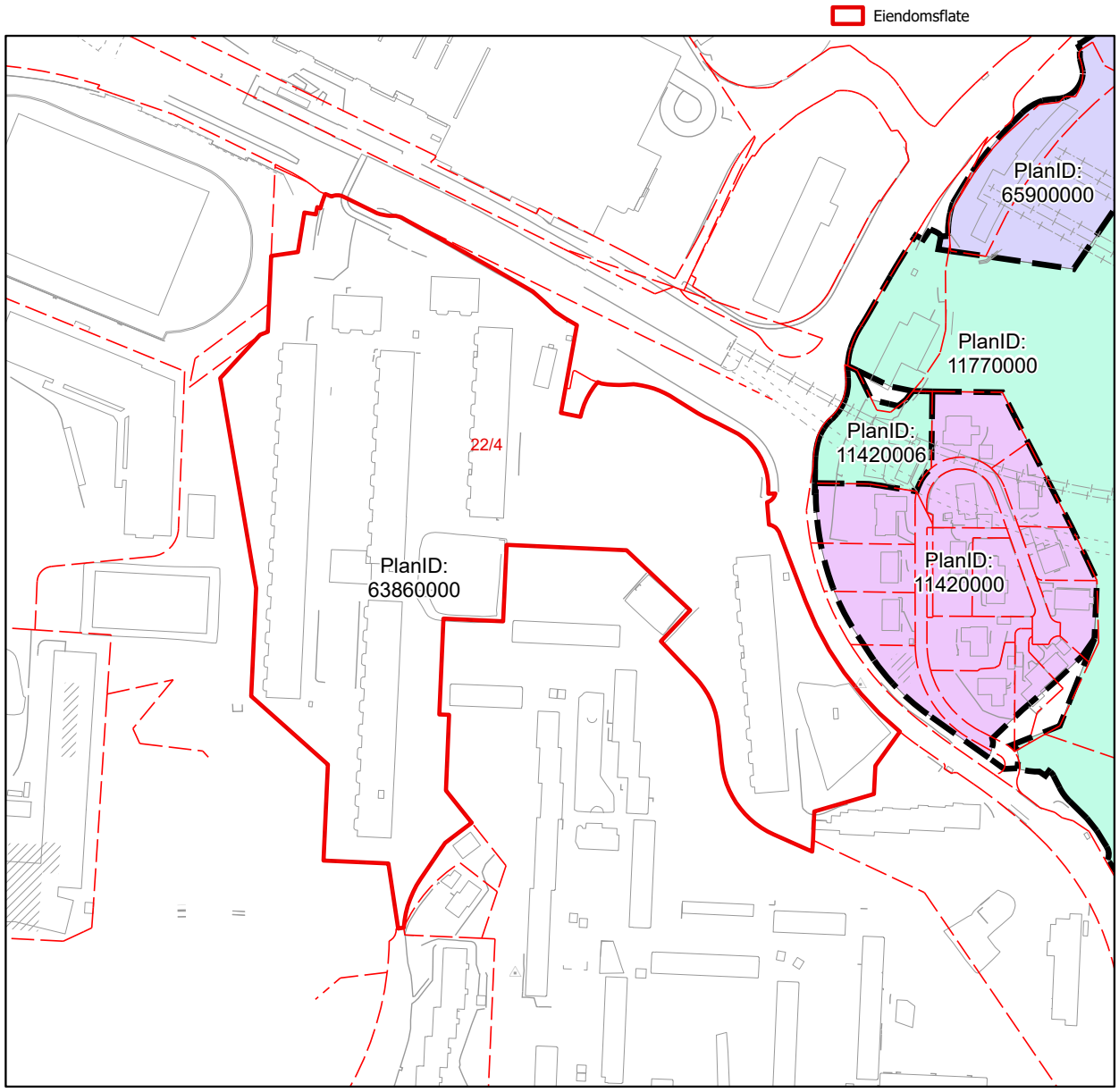
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Dato: 14.09.2026 Adresse: Hjalmar Brantings vei 67 m.fl.

N

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

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



Reguleringsplan på grunnen

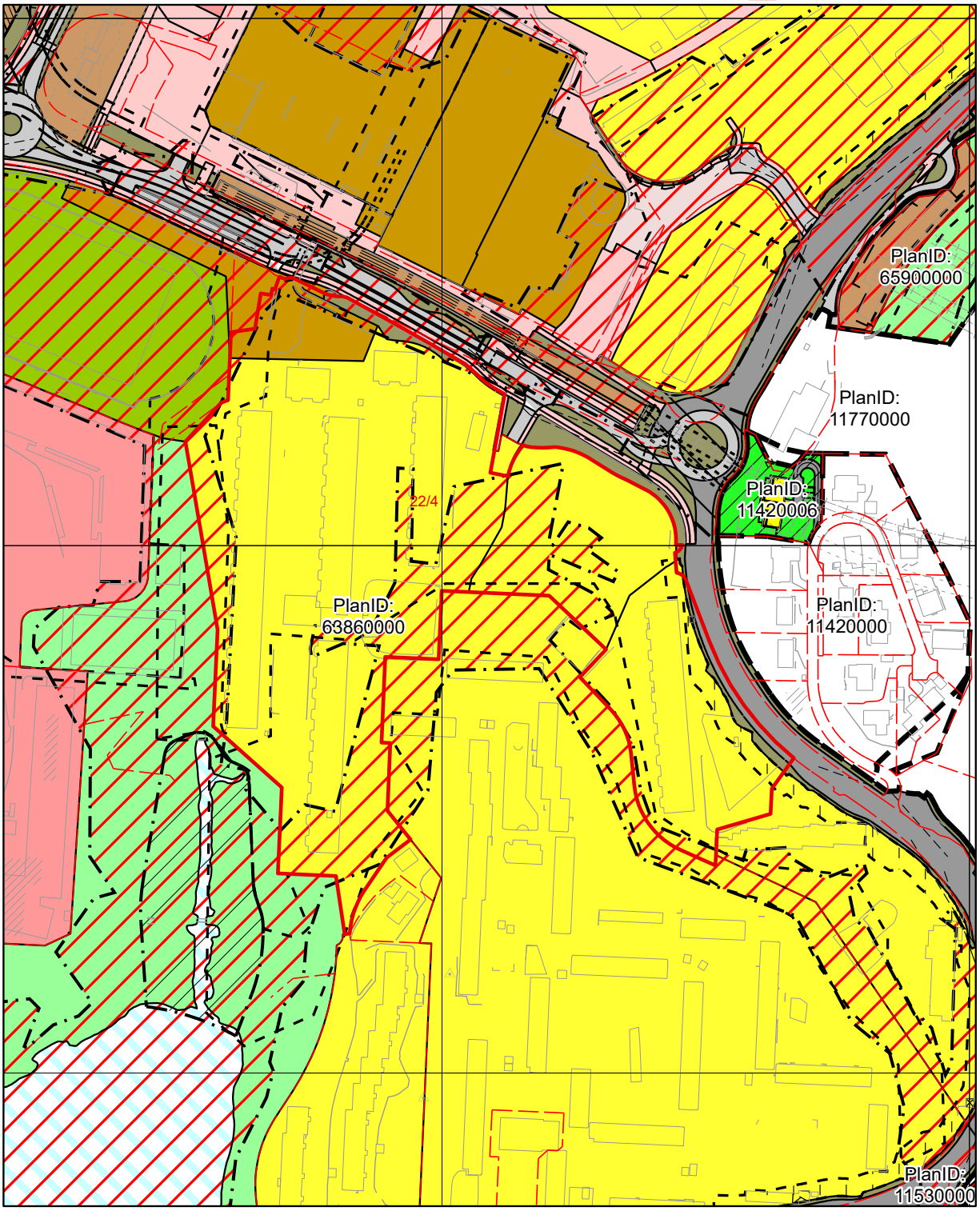
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Dato: 14.09.2026 Adresse: Hjalmar Brantings vei 67 m.fl.

PlanID(er): 63860000

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

Eiendomsflate



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

1228 - Regulert støttemur

1252 - Bru

1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

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)

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1130 - Sentrumsformål

1162 - Undervisning

1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting

1400 - Idrettsanlegg

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

2073 - Kollektivholdeplass

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3050 - Park

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

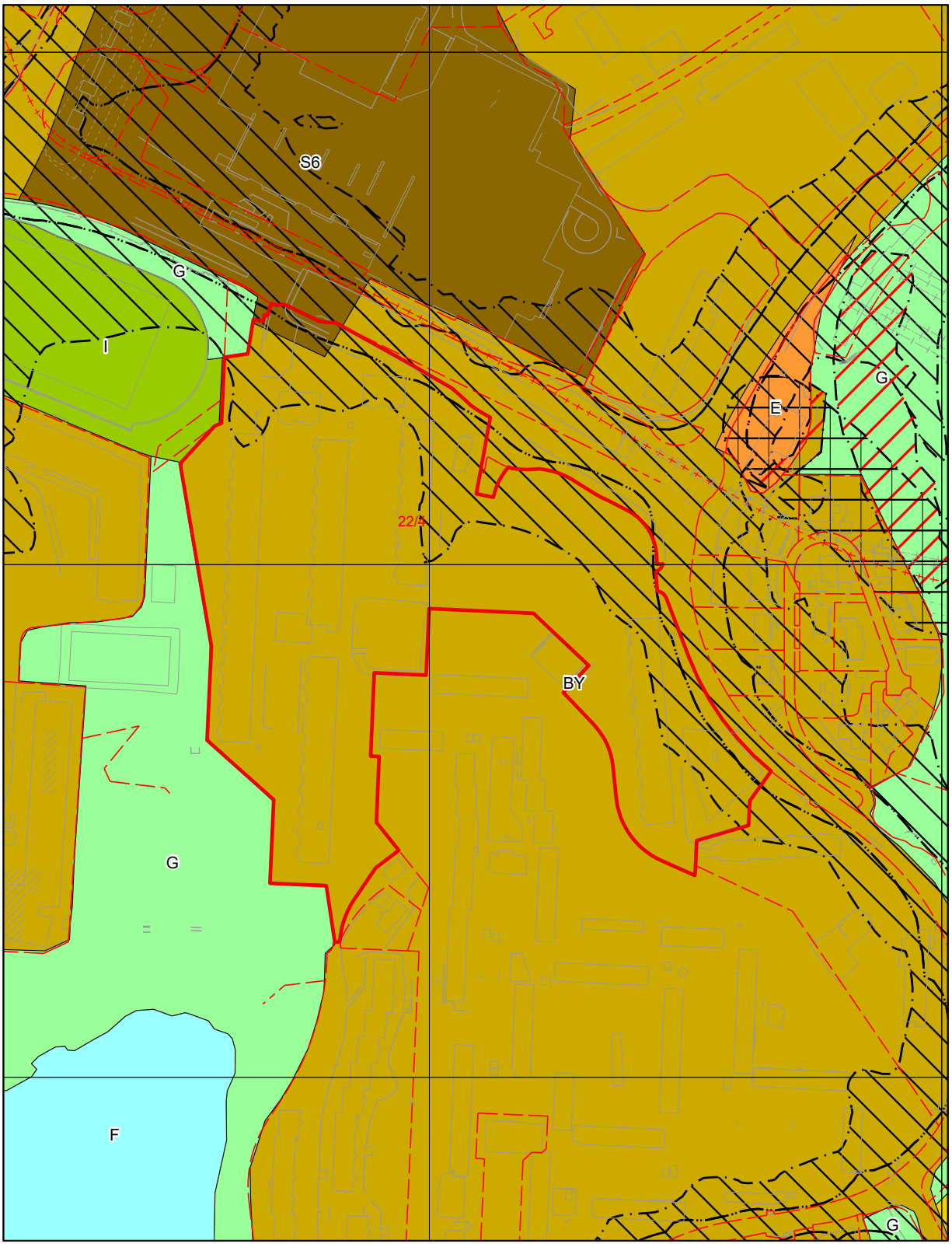
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 14.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Adresse: Hjalmar Brantings vei 67 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



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

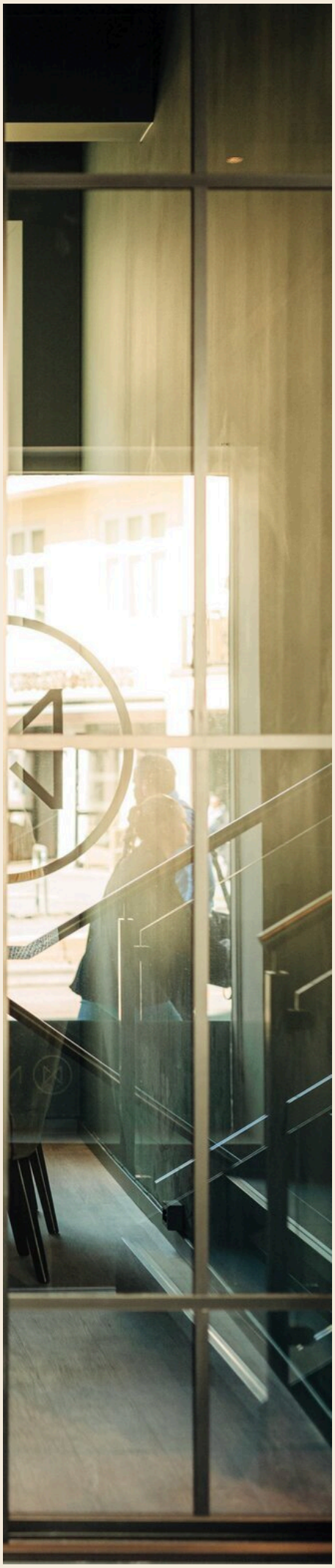
Friluftsområder

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Bergen Vest, Askøy, Sotra og Øygarden er områder med store variasjoner i boligmarkedet, og lokalkunnskapen vår gjør at vi kan gi deg råd som faktisk treffer. Hos oss står du og boligen din i sentrum. Vi legger ned arbeidet som trengs for å presentere den på best mulig måte, og megleren din er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert, og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen underveis.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området. Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0217/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hjalmar Brantings vei 67 5143 FYLLINGSDALEN
Matrikkel: 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Benjamin Sommer
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen Vest
b.sommer@nordvikbolig.no
913 10 871



Henriette Muri
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
h.muri@nordvikbolig.no
454 91 768

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: