

Dag Hammarskjölds vei 171



Velkommen til

Dag Hammarskjölds vei 171



Salgsoppgaven produsert 4. august 2025

Like ved Oasen

Innholdsrik 2-roms like ved Oasen, buss og bybane! Innglasset balkong på 15m². Oppussingsobjekt med stort potensiale!

Prisantydning	2 500 000,-
Fellesgjeld	712 213,-
Omkostninger	1 090,-
Totalpris	3 213 303,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 108,-
BRA-i	71 kvm
Totalt BRA	86 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1970

Megler	Remie Schjelderup Henriksen
Telefon	930 86 672
E-post	r.henriksen@nordvikbolig.no




Bingo
P



Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Dag Hammarskjölds vei 171! En innholdsrik 2-roms med god planløsning og romslige rom som skaper et godt utgangspunkt til å skape din egen drømmebolig! Her bor du like ved Oasen senter og er bare en kort buss-/bybanetur unna Bergen sentrum.

- Innglasset balkong på 15m² med gode solforhold midtsommers
- Veldrevet og attraktivt borettslag
- Bad og toalettrom fra 2012
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. grunnpakke tv/internett, sentralvarme mm.
- Praktisk planløsning og store oppholdsrom
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp

- Gangavstand til Oasen og bybanestopp
- 3 min gange til buss
- Flotte turmuligheter
- 10 min kjøring til sentrum

Arealer og innhold

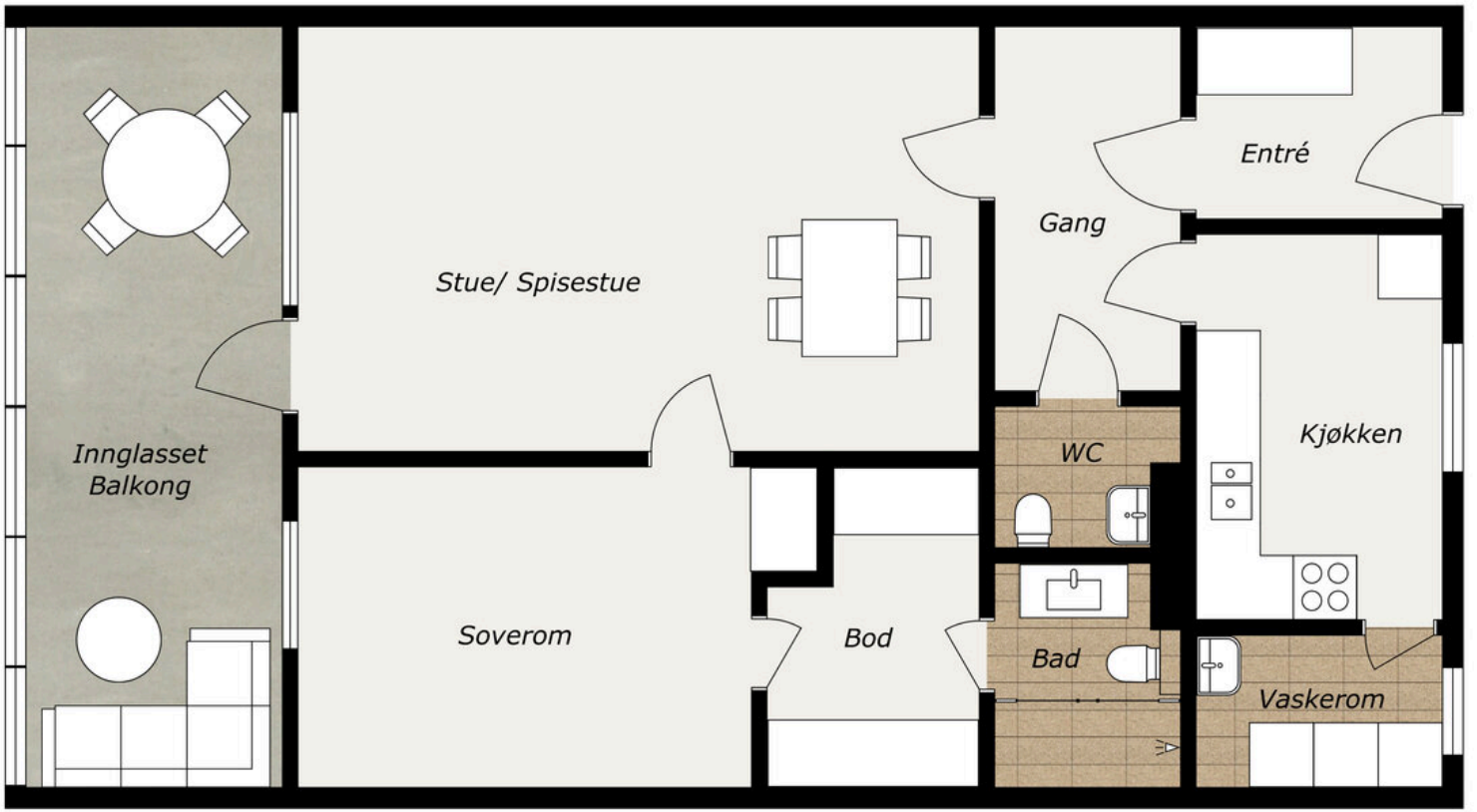
BRA-i:	71 kvm
BRA-b:	15 kvm
Totalt BRA:	86 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, soverom og bod.
BRA-b: 15 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 86 kvm.

IMOTIV.NO

Dag Hammarskjölds vei 171



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet








Ramberg












































OASEN





Informasjon

Dag Hammarskjölds vei 171

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0188/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 302 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 14 i Sælemyr Borettslag, org.nr. 953883422

Selger
Anne Marie Bondhus

Kjøpesum og omkostninger
2 500 000,- (Prisantydning)
712 213,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 212 213,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 390,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 213 303,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 222 603,- (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
1970

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-b: 15 kvm
Totalt BRA: 86 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, soverom og bod.

BRA-b: 15 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 86 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer ett skap i u-etg på 0,3 m².

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

Parkering

Parkeringsplass må søkes om til styret, og tildeles etter venteliste.
Styreleder opplyser om at det pt. ikke er noe lang venteliste og at man kan stå på gjesteparkeringen i mellomtiden.

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: Ifm innflytting sommeren 2012 fikk mine foreldre renovert badet. Til det benyttet de firmaet Anders O Grevstad som totalentreprenør. De sørget også for den elektriske installasjonen på badet. Har etterspurt
dokumentasjon fra Anders O Grevstad, men de bekrefter at de kun dokumentasjon 10 år tilbake.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge min informasjon ble dette utført av firmaet Anders O Grevstad.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma engasjert av Vestbo BBL har renovert hele blokken. Usikker på dato (7-8 år
siden?)

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: I tillegg til elektriske arbeider på badet ved firmaet Anders O Grevstad (mest
sannsynlig ved underleverandør BI Elektro) er det lagt opp stikk på veranda av Kvassheim Elektro i 2018.

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

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
- Grunnmur/fundamenter av betong.
- Gulv mot grunn i betong.
- Høyblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk.
- Ytterkledning av fasadeplater.
- Flat takkonstruksjon, tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Overflater innvendig
- Vaskerom

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer utvendig
- Dører utvendig
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
- Etasjekille/gulv mot grunn
- Radon
- Innvendige dører
- Felles vann- og avløpsrør
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg
- Overflater gulv på bad
- Overflater og konstruksjon på toalettrom
- Overflater og innredning på kjøkken
- Avtrekk på kjøkken

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmesentral

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

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad (fra 2021)
- Radiatorovn i stue

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 108,- pr. mnd.

Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, bodleie, renter på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, sentralvarme, felles byggforsikring, vask av fellesarealer, strøm i fellesarealer samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Kabel-TV/Bredbånd kr 519,-
- Fellesvask kr 124,-
- Bodleie kr 100,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økning.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 672 617,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 690 469,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Sælemyr Borettslaget består av en høyblokk med til sammen 144 leiligheter. Arkitekttegnet av Svenningsson.

Forretningsfører

Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av Vestbo. 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 712 213,-pr. 26.06.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 94 957 552,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats per 26.06.2025: 4,6% pa
Saldo per 26.06.2025: kr 94 957 552,-
Andel av saldo: 712 214,-
Siste termin: 30.06.2049

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde i 2024 et positivt årsresultat på kr. 1 789 539,-.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler. Beboerne finner vedtekter og husordensregler på medlemsportalen. Ved oppussing må søknad sendes til styret, og fremdriftsplan må legges ved. Det gjøres oppmerksom på at man ikke må flytte på bæreveggger og rør.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om skriftlig til styret.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP0000943409

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 565 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

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

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Dag Hammarskjölds vei 171!

Hvorfor bosette seg i Fyllingsdalen?
Fyllingsdalen er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. I Fyllingsdalen har du alt du trenger for å bo godt nær bykjernen. Oasen kjøpesenter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud. Området er meget sentralt, med bare 8-10 minutters kjøring med bil og under 15 minutter med buss til Bergen sentrum.

Servicetilbud:
Fyllingsdalen har et bredt utvalg av servicetilbud, og på Oasen kjøpesenter får du et bredt utvalg av butikker, kaféer og tjenester som apotek, frisører og helsetilbud. I andre etasje finner vi også Fyllingsdalen bibliotek. Oasen er lett tilgjenglig med bil, sykkel og kollektivtransport. Det har gode parkeringsmuligheter og buss- og bybanestopp rett utenfor. Fyllingsdalen byr også på et lokalt kulturtilbud gjennom Fyllingsdalen teater, som er kjent for sine familievennlige forestillinger.

Turmuligheter:
Fyllingsdalen byr på flotte turmuligheter for alle som ønsker å utforske naturen. Her finner vi både lett tilgjenglige stier og mer krevende ruter. Et av de mest populære områdene er Kanadaskogen, en stor skog med merkede stier som passer for familier og turgåere i alle aldre. Skogen har idylliske vann som Tennebekktjørna, hvor det er mulig å bade eller fiske. For de som ønsker en litt mer utfordrende tur, er Løvstakken et godt valg. Løvstakken er et av Bergens syv fjell, og gir en fantastisk utvsikt over både Fyllingsdalen, Bergen sentrum og fjordene rundt.

Kollektivtransport:
Fyllingsdalen har gode kollektivtransportforbindelser som gjør det enkelt å komme seg til både Bergen sentrum og andre byområder. Kun 2 minutters gange fra leiligheten finner man nærmeste busstopp hvor linje 5 og 48 går. Fra Fyllingsdalen terminal kan man på 12 min komme eg direkte inn til Bergen sentrum med buss 4 og 50E. På 15 min kommer man seg også inn til sentrum med bybanen.

For barna:
Fyllingsdalen byr på flere barnehager som Minken barnehage, Kidsa Ospelig barnehage, Myrholtet barnehage og Kidsa Varden barnehage. Av grunnskoler har vi Lyshovden skole. Sælen oppvekstsstun skole, Varden skole og Løvås oppvektsttun – skole. Av ungdomsskoler har vi Lynghaug skole og Ortun skole. Fyllingsdalen videregående skole ligger sentralt til, og tilbyr flere utdanningstilbud. Når det gjelder idrett og fritid, er Varden Idrettspark et populært sted, med sine seks fotballbaner.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.05.1972. Ferdigattesten gjelder 12 etasjes boligblokk.

Øvrige ferdigattester på eiendommen:
- Ferdigattest for oljefyringsanlegg datert 22.02.1971.
- Ferdigattest tilbygg blokk/bolig/terrassehus datert 21.01.2019.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med privat vei internt på tomten. 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 bolig.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone, vei støy, gul sone - berøringsgrad 59%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71310000 - Fyllingsdalen. Gnr 22 bnr 240 mfl., Oasen Vest BS1 og BS2. Saksnr.: 202310406. Det planlegges et styrket bydelssenter med torg, tettere gangnett, nye sykkelveger, kulturhus, nye møteplasser og sentralt beliggende nye boliger ved Oasen senter. Planens overordnende intensjon er å skape et levende bydelssentrum - et tyngdepunkt og møteplass for bydelen med både boliger og et mangfold av tjenester. Planen legger opp til at en større boligetablering kan realiseres i bydelssenteret. Ut ifra foreløpige illustrasjoner skal det bygges nye blokker som er høyere enn dagens bebyggelse, noe som trolig vil påvirke leilighetens utsikt. Ny eier må også påregne en økt mengde trafikk og støy i byggeperioden.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på borettslagets eiendom.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Styreleder opplyser at det pt. ikke er noen planer i borettslaget, da brl ble vesentlig pusset opp i 2016-2018 med bl.a. ny fasade og innglasset balkong.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger 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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 5 990,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Gebyr utlegg faktura / 100% salgsgaranti kr. 0,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 373,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 113 623,- 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 6. august 2025

Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket

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

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Dag Hammarskjölds vei 171

Tilstandsrapport

Leilighet i høyblokk
Dag Hammarskjölds vei 171, 5144
FYLLINGSDALEN
BERGEN kommune
gnr. 22, bnr. 302
Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 18.06.2025 **Rapportdato:** 03.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2336 **Referansenummer:** NW9760

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i høyblokk - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

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

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

Veggkonstruksjon:
Høyblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater. Fasadene ble rehabilitert i 2017/2018, unntatt fasadeplater på yttervegg v/innglasset balkong. Endevegger ble etterisolert i forbindelse med rehabilitering. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Det er ukjent alder på taktekking. Taktekking er Brls ansvar.

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

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Vinylbelegg.
Vegger: Malt tapet.
Himling: Plastduk.

Overflatene fremstår med eldre standard.

Annet:
- Garderobeskap i entre (eldre skap).
- Innebygd garderobeskap på soverom (eldre skap).
- Garderobeskap i bod (eldre skap).

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang.

Innerdørene er av eldre årgang, unntatt badedør som ble skiftet i 2012.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 2,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i vegg.

Badet ble renovert i 2012. Arbeidet ble utført av Anders O. Grevstad AS.

Vaskerom. Areal: 3,8 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt tapet på vegger, plastduk i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap, benkeplate, varmtvannstank.
Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Vaskerommet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Vaskerom har eldre støpejernsluk.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 8,4 m². Ny kjøkkeninnredning i 2012.
Laminat på gulv, tapet på vegger, plastduk i himling.
Nettoline kjøkkeninnredning med hvite fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Gorenje).
- Platetopp (Gorenje).
- Oppvaskmaskin (Electrolux).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Areal: 1,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, rør i rør skap.
Avtrekksventil i vegg.

Toalettrom ble renovert i 2012. Arbeidet ble utført av Anders O. Grevstad AS.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på toalettrom. Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på bad. Hovedstamme av kobber.
Avløpsrør av plast. Hovedstamme av støpejern.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 120 liter. Eldre modell.
Produsent: Høiax.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2012. Vvs-arbeid ble utført av Anders O. Grevstad AS.

Sentralvarme:
Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue.

Ventilasjon:
Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og toalettrom. Kjøkkenventilator har kullfilter. Det ble montert Lunos balansert ventilasjonsanlegg/vifte i entre, stue og soverom i 2017/2018. Arbeid ble utført i regi av borettslaget. For mer

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

informasjon om Lunos
ventilasjon: http://www.lavenergisystemer.no/

El.anlegg:
Sikringer i felles sikringsskap.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i mai 2017.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2012).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

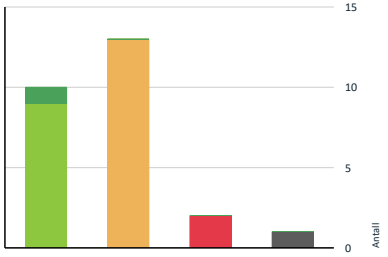
Lovlighet Gå til side

Leilighet i høyblokk

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

FULLMAKTSALG:
En gjør oppmerksom på at rekvirent/oppdragsgiver ikke bor i boligen. Rekvirent/oppdragsgiver har derfor i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i høyblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Vaskerom (3,8 m²) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Felles vann- og avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2-etg > Bad (2,8 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 2-etg > Toalettrom (1,7 m²) > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2-etg > Kjøkken (8,4 m²) > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2-etg > Kjøkken (8,4 m²) > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I HØYBLOKK



Byggeår
1970

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra Vestbo

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
Stor 2 roms andelsleilighet i 2-etg. Ssb-nr: H0211.
Vestvendt innglasset balkong på 15,1 m² med utgang fra stue (inkludert i BRA-b).
Leiligheten disponerer ett skap/skibod i u-etg.

Bad og toalettrom ble renovert og ny kjøkkeninnredning ble montert i 2012. Ellers fremstår leiligheten med eldre standard. Generell oppgradering/renovering må påregnes. For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

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

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer. Vinduer har trelags isolerglass.

Vinduene ble skiftet i 1992/1993 i regi av Brl.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er Brls ansvar.

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

Mrk. Vinduer fra 1990-tallet har utgang/åpning mot innglasset balkong og svalgang. Disse vinduene får dermed ingen værslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

TG 2 Dører

Ytterdør: Teak dørblad. Kikkhull. Glassfelt over dør. Dørtelefon i gang.
Balkongdør: Hvit tredør med felt av isolerglass. Glassfelt over dør.

Ytterdør er av eldre årgang. Balkongdør ble skiftet i 1992/1993 i regi av Brl.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og balkongdør er Brls ansvar.

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

Mrk. Eldre ytterdør og balkongdør fra 1990-tallet har utgang/åpning mot innglasset balkong og svalgang. Disse dørene får dermed ingen værslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør tar litt i karm/terskel. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterdør bør justeres litt. Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Dørtelefon i gang.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Vestvendt innglasset balkong på 15,1 m² med utgang fra stue (inkludert i BRA-b).
Balkongen er oppført i stålprofiler/betong og belagt med gulvfliser.
Rekkverk i front i stålprofiler/glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,22 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Ny og utvidet innglasset balkong ble oppført i 2017/2018. Arbeidet ble utført av Balkongentrepenøren AS. Det er fem led spotlights i ytre del av himling i innglasset balkong.

Innglasset balkong har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bom registert i flere gulvfliser.

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.



Innglasset balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulv: Vinylbelegg.
Vegger: Malt tapet.
Himling: Plastduk.

Overflatene fremstår med eldre standard.

Annet:
- Garderobeskap i entre (eldre skap).
- Innebygd garderobeskap på soverom (eldre skap).
- Garderobeskap i bod (eldre skap).

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflatene bærer preg av elde/slitasje. Kostnadsestimat gjelder renovering av overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Renovering av overflater må påregnes.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ujevn veggoverflate i stue.



Ujevnheter i plastduk i himling i stue.

Tilstandsrapport



Skade i vinylbelegg på soverom.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 18 mm skjevheter registrert v/kontroll. Skjevheter er registrert i flere tilsvarende leiligheter i Brl.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Leiligheten ligger i 2-etg, dvs at det er 1 boligetasje + u-etg under leiligheten. Sannsynligheten for høye radonverdier er liten.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang.

Innerdørene er av eldre årgang, unntatt badedør som ble skiftet i 2012. Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innerdørene bærer preg av elde/slitasje. Noen innerdører tar i karm og innerdør mellom gang - stue glir igjen når den er åpen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport



Slitasje på kant av badedør.



Slitasje i nedre del av dørblad.



Slitasje og skade i dørblad.

VÅTROM

2-ETG > BAD (2,8 M²)

Generell

Bad. Areal: 2,8 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i vegg.

Badet ble renovert i 2012. Arbeidet ble utført av Anders O. Grevstad AS.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett etter hvert. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det er monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.

2-ETG > BAD (2,8 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater i himling.

2-ETG > BAD (2,8 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Mrk.
Hullyd ble registrert i gulvfliser. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Det er oppkant inntil dusjsone. Dersom det oppstår en lekkasje utenfor dusjsone vil ikke lekkasjevann ledes til sluk.

2-ETG > BAD (2,8 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig membran/klemring i sluk.
Membran: Smøremembran/membranplater.



Plastsluk i dusjsone.



Drenshull v/ kasse til vegghengt toalett. Dersom det oppstår en lekkasje i kasse bak vegghengt toalett vil lekkasjevann bli synlig gjennom drenshull.

2-ETG > BAD (2,8 M²)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, vegghengt toalett, dusjvegg/skyvedør i glass, dusjgarnityr.

2-ETG > BAD (2,8 M²)

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (2,8 M²)

TG 1 **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

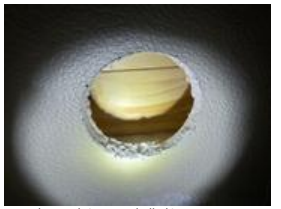
Hulltaking er foretatt på vaskerom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 38,2 % ved en temperatur på 22,7 grader.

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

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



Måling av relativ luftfuktighet.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

2-ETG > VASKEROM (3,8 M²)

TG 3 **Generell**

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vaskerom. Areal: 3,8 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt tapet på vegger, plastduk i himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap, benkeplate, varmtvannstank.
Det er ikke avtrekksventil i rommet.

Vaskerommet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Vaskerom har eldre støpejernsluk.

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

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

Hva betyr tilstandsgrad 3 på vaskerom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan vaskerom fortsatt benyttes så lenge det ikke er rifter/uttetheter i belegg/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet var i bruk da leiligheten var bebodd, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre støpejernsluk i gulv.



Rift i våtromsbelegg. Dvs. at våtromsbelegg er utett.

2-ETG > VASKEROM (3,8 M²)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt på vaskerom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 38,2 % ved en temperatur på 22,7 grader.

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

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



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

2-ETG > KJØKKEN (8,4 M²)

TG 2 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Areal: 8,4 m². Ny kjøkkeninnredning i 2012.
Laminat på gulv, tapet på vegger, plastduk i himling.
Nettoline kjøkkeninnredning med hvite fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator.
Keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Gorenje).
- Platetopp (Gorenje).
- Oppvaskmaskin (Electrolux).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Benkeplate har fuktutsvelling flere steder. Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje, spesielt overflatene og benkeplate. Det er svelling/slitasje i laminatskjøter flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftninger må påregnes for å lukke avviket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.



Fuktutsvelling på underside av benkeplate v/ vask og oppvaskmaskin.



Fuktutsvelling i laminatskjøter.

2-ETG > KJØKKEN (8,4 M²)

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter. Produsent: Røroshetta. Fra 2012.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

2-ETG > TOALETTROM (1,7 M²)

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Toalettrom. Areal: 1,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, rør i rør skap.
Avtrekksventil i vegg.

Toalettrom ble renovert i 2012. Arbeidet ble utført av Anders O. Grevstad AS.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avtrekksventil har begrenset effekt. Det er riss/krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avtrekksventil bør undersøkes nærmere og ev. utbedres hvis det er mulig. Baderomsinnredning med servant bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Riss/krakelering i servant.



Røropplegg under servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert på toalettrom. Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på bad.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2012. Vvs-arbeid ble utført av Anders O. Grevstad AS.
Felles vannrør er Brls ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Siklemikk/uttak fra rør i rør skap bør vries rundt i riktig posisjon.



Stoppekran på bad.

TG 2 **Felles vann- og avløpsrør**

Tilstandsrapport

Felles vannrør av kobber og felles avløpsrør av støpejern.
Felles vann- og avløpsrør er av eldre årgang og er Brls ansvar.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige felles vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Nye avløpsrør under servant på bad og toalettrom og under vask på kjøkken i 2012.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder.

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og toalettrom. Kjøkkenventilator har kullfilter. Det ble montert Lunos balansert ventilasjonsanlegg/vifte i entre, stue og soverom i 2017/2018.
Arbeid ble utført i regi av borettslaget. For mer informasjon om Lunos ventilasjon: http://www.lavenergisystemer.no/

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



Lunos ventilasjon i stue.



Lunos ventilasjon i entre.

TG RU Varmesentral

Sentralvarme:
Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue.

Felles varmesentral er brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Eldre radiatorovn i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 120 liter. Eldre modell. Produsent: Høiax.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Varmtvannstank på vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringer i felles sikringsskap.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 1 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i mai 2017.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2012).

Spørsmål til eier

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

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

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

   Fullmaktsalg, fylles ikke ut.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Fullmaktsalg, fylles ikke ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

    Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid i forbindelse med renovering av bad og toalettrom. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.



Felles sikringsskap.

Tilstandsrapport



Automatsikringer til leiligheten i felles sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Brannvarsling:
Det er montert en brannalarm i himling og vannsensor på kjøkken i alle leiligheter i Brl i 2024 (wifi/app-styring). Disse varslerene vil kontakte vaktsentral, som igjen kontakter brannvesen ved behov, og sikkerheten økes derfor betraktelig i forhold til dagens løsning med egne røykvarslere hos hver enkelt. Røykvarslere som statistikk viser ikke er like godt vedlikeholdt hos alle. De nye varslerne vil også informere kontor/vaktmestre om behov for batteriskifte, og vil ikke rapportere at den er virksom før nye batterier er satt inn. For mer info: www.sfty.no

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Sfty-røykvarsler i gang.



Sfty-vannsensor i kjøkkenskap.

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

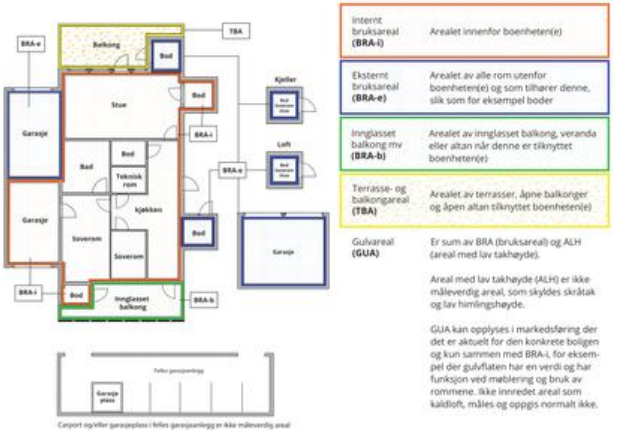
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i høyblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg					
2-etg	71		15	86	
SUM	**71**		**15**		
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Skap (0,3 m²)	
2-etg	Entré (3,7 m²), Gang (5,6 m²), Bad (2,8 m²), Vaskerom (3,8 m²), Toalettrom (1,7 m²), Soverom (12,2 m²), Stue (25 m²), Kjøkken (8,4 m²), Bod (4,5 m²)		Innglasset balkong (15,1 m²)

Kommentar

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

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

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,6 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er: 2,48 m - 2,51 m.

Eksterne boder.
Leiligheten disponerer ett skap i u-etg på 0,3 m². Skap er ikke medregnet i areal tabell ettersom areal er under 0,5 m².
Skap/skibod er merket 211.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

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

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i høyblokk	66	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	302	0	0	7565.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dag Hammarskjölds vei 171

Hjemmelshaver
Sælemyr Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0211/Sælemyr Borettslag	953883422	H0211	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Anne Marie Bondhus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
14	100	21 200	80 078	712 213

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 8008,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, betaling av renter på andel fellesgjeld, sentralvarme, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

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

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (11440000). Formål: Bolig.
Planid: 11440000.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VII.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 31.03.1966.

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Opplysninger om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Sælemyr Borettslag består av 144 leiligheter i en høyblokk.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etasje.
Felles vaskeri i 3-etg som kan benyttes av beboerne.
Mulighet for leie av bod i borettslaget, tildeles etter venteliste.
Borettslaget har egen vaktmester.
Styreleder i Brl: Reidun Sæbye.
Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 953883422.
Navn/foretaksnavn: Sælemyr Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 08.11.1967.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Rehabilitering:
I 2017/2018 ble det utført rehabilitering i borettslaget. Rehabiliteringen omfattet nye fasader og nye innglassede balkonger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NW9760

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

BONDHUS, ARNE JON	9578-5995-4-630765	2025-06-29 22:48:01

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
29. jun. 2025

Oppdragsnummer
32-0188/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Anne Marie Bondhus

Fullmektige
Arne Jon Bondhus for Anne Marie Bondhus

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mai 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Anne Marie Bondhus

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2291168
Forsikret i: IF Forsiking

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: Ifm innflytting sommeren 2012 fikk mine foreldre renovert badet. Til det benyttet de firmaet Anders O Grevstad som totalentreprenør. De sørget også for den elektriske installasjonen på badet. Har etterspurt dokumentasjon fra Anders O Grevstad, men de bekrefter at de kun dokumentasjon 10 år tilbake.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge min informasjon ble dette utført av firmaet Anders O Grevstad.

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

Eventuell kommentar: Se informasjonen beskrevet i punkt 1.

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma engasjert av Vestbo BBL har renovert hele blokken. Usikker på dato (7-8 år siden?)

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: I tillegg til elektriske arbeider på badet ved firmaet Anders O Grevstad (mest sannsynlig ved underleverandør BI Elektro) er det lagt opp stikk på veranda av Kvassheim Elektro i 2018.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma engasjert av Vestbo BBL har renovert hele blokken. Bl.a. utvidet veranda. Usikker på dato (7-8 år siden?)

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

Feil og mangler

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

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

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

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

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
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? Salgsoppgave/Takstrapport ved Garanti Eiendom 21.04.2012

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0188/25

Dag Hammarskjölds vei 171

Nabolaget Nebbestølen/Oasen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ortun skole (8-10 kl.)	412 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl....	219 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7...	243 elever, 14 klasser	13 min 0.8 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	253 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	432 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km
Fyllingsdalen videregående sko...	588 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km

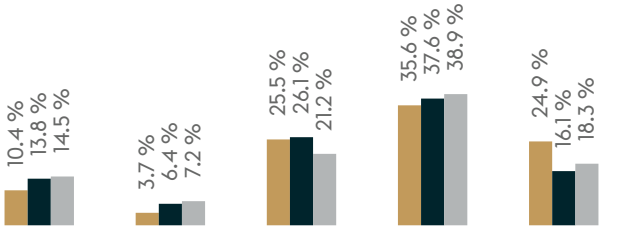
Offentlig transport

Hjalmar Brantings vei	Linje 5, 46	3 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal	Linje 2	4 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	12 min 7.3 km
Bergen Flesland		15 min

Barnehager

Lekeklossen Vestre barnehage (...	28 barn	5 min 0.4 km
Minken barnehage (1-5 år)	40 barn	6 min 0.5 km
Nebbestølen barnehage (0-5 år)	58 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nebbestølen/Oasen	1 517	887
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Nebbestølen ballbinge	3 min
Lyshovden ballbinge	5 min
Sprek & Blid Sissel's	4 min
SATS Oasen	5 min

«Har bodd her hele livet unntatt siste året. Hatt en fantastisk barndom og ungdomstid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Informasjon fra

Forretningsfører

Vedtekter

for SÆLEMYR BORETTSLAG organisasjons nr. 953883422
tilknyttet
Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8. november 1967, sist endret den 14. april 2005, 22. juni 2009, 3. februar 2016, 23. mai 2018 og 5. juni 2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
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 Vestlbo BBL 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) 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 sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 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.

(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.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) 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.

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

4-2 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.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler 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 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.

(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, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(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.

6-2 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2, maksimum 4, andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
(4) Vestbo BBL har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

7-2 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.

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

(6) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å sette opp kameraovervåking over borettslagets eiendom ved behov og saklig grunn. Dette inkluderer også port telefon.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 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.

8-7 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. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(7) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 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.

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 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
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

10-2 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.

HUSORDENSREGLER FOR SÆLEMYR BORETTSLAG



Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av Styret.

Sist oppdatert: Oktober - 2022.

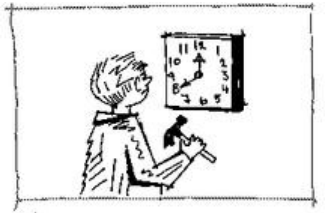


1. Alminnelige ordensregler

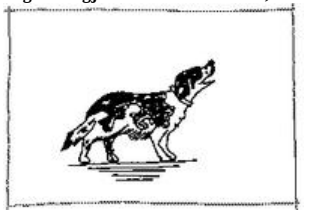
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Balkong/svalgang, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting, risting av tøy eller sengeklær. **Balkonger, svalganger og fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring som hindrer ferdsel og/eller er til sjenanse for andre.**

2. Boligen og boområdet

Det skal være ro i boligen og boområdet fra kl. 23.00 til 08.00. Banking og boring skal kun skje i tidsrommet kl.08.00 til 20.00 fra Mandag til Fredag, og fra kl. 10.00 til kl. 17.00 Lørdager. Respekter helligdagsfreden.



Den enkelte beboer er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene om man forårsaker tilgrising. **Det skal ikke hensettes boss, handlevogner/handlekurver, sparkesykler, materialer og .lignende gjenstander i fellesareal, hverken innendørs eller utendørs i boområdet.**

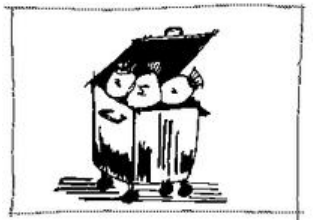


3. Dyrehold

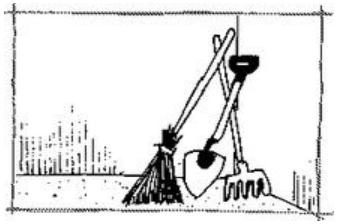
Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at Styret i borettslaget har gitt sitt samtykke. Søknad sendes styret på eget skjema som er tilgjengelig på nettsiden til Vestbo(.no) eller ved å ta kontakt med Styret.
Varsle gjerne nærmeste naboer om dette i forkant.
Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr i boområdet.

4. Boss

Bosskonteinerne skal kun brukes til restavfall som pakkes forsvarlig. I bossrom må det opprettholdes god orden.
Papir/papp, aviser, aluminium og glass skal kastes i egne konteinere. Papirkonteiner er plassert Sør for blokken. Konteinere for glass og aluminium er plassert Nordvest for blokken /v rundkjøring mot Sælensminde Borettslag.



Større gjenstander, som for eksempel møbler, elektriske artikler ol. skal ikke hensettes i bossrommet. Dette må den enkelte beboer selv frakte bort. **Det samme gjelder avfall av ulikt slag i forbindelse med oppussing.**



5.Renhold

Beboerne vasker selv utenfor egen inngang på svalgang.
For øvrig utføres renhold av fellesarealet av borettslaget.



6. Vaskerier og tørkeplasser

Det er 2 felles vaskerier i huset i 3. og 9. etasje, beregnet for 1-roms leilighetene. Instruks for vasketider o.l er oppslått i vaskeriene. Det er rulleboder og tørkerom i 2. og 12. etasje.

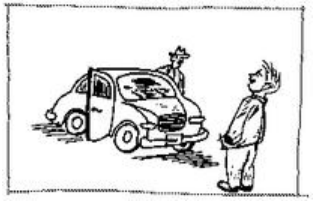


7. Bad, wc og ledninger

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes andre ting i klosettet enn toalettpapir.

Stoppekran bør stenges, og varmtvannsberederen slåes av dersom en skal være borte utover 3 uker.
Sluker på vaskerom og bad fungerer som vannlås. Påse at det alltid er vann i slukene for å unngå kloakklukt.
Staking av tette sluker er beboers ansvar. Plumbo pulver må ikke brukes.
Vedlikeholdsbestemmelser for øvrig finner man punkt 11 samt i vedtektene.

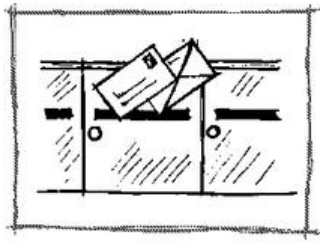
8. Biloppstillingsplasser/ parkering



Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet, må kun skje på en forsvarlig måte i henhold til skilt og veimerkinger.

Borettslaget består av 144 leiligheter, men har bare 76 parkeringsplasser. Herav er 6 plasser reservert for handikappede og 5 reservert EL-biler som lader. Plass 2-14 er gjesteparkeringsplasser for gjester med parkeringsoblat som utlånes av andelseier under besøket. Gjesteparkering kan kun forekomme for inntil 3 dager sammenhengende. Campingbiler og større yrkesbiler kan ikke parkeres på eiendommen. **Vennligst informer besøkende om gjeldende parkeringsbestemmelser.**

Søknad om tildeling av fast parkeringsplass for andelseier sendes til Styret. For øvrig vises til regler for tildeling av faste parkeringsplasser punkt 13. *Tildeling av fast parkeringsplass.*
Andelseier får da utdelt et eget parkeringsoblat som skal festes på bilens frontrute.
Alle typer parkeringsoblat utleveres ved henvendelse til Styret.
Vask av biler er ikke tillatt på parkeringsplassen.



9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets Styret eller Vestbo til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.
Henvendelser til Styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig. Gjerne per epost til: saelemyr.brl@outlook.com eller leveres skriftlig i grønn postkasse tilhørende Styret innenfor inngangsparti.

10. Plikter/ ansvar



Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. **Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra Styret i borettslaget.**

11. Oppussing av boligen

Endring av leilighetene krever godkjenning av Styret.
Gi gjerne naboer varsel om dager med støy/tidspunkter for støy slik at de har mulighet til å tilpasse seg.
Det er ikke tillatt å montere mekaniske vifter til leilighetens luftavtrekk, hverken på kjøkken, bad eller toalett fordi de ikke er dimensjonert til dette. Avtrekkene må holdes åpne. Sammen med luftventilene i vinduer og vegger skal disse gi ventilasjon i leiligheten.
NB! Husk at alt elektriker og rørarbeid må utføres av autoriserte fagfolk.
Vennligst kontakt Styret før oppussing av leiligheten.

Oppussing kjøkken, bad/ vaskerom. Sluker:
Ved oppussing av våtrom må vannet stenges for hele blokken om det ikke er montert stoppekran til leiligheten. **Ved oppussing av våtrom pålegges andelseier å få montert stoppekran til sin leilighet om dette ikke finnes.**
I forbindelse med at man legger varmekabler på badet, er det pålagt at sluken skiftes. **Ved skifte av sluk refunderer borettslaget inntil kr 3 500 pr sluk**. Arbeidet må utføres av autorisert rørlegger og original faktura må vedlegges refusjonssøknaden. **Ta kontakt med Styret i forkant av oppstart av oppussingsarbeidene.**

12. Balkonger

Rømningsveiene via balkongene må ikke blokkeres, og den enkelte må påse at det er fri adgang til neste altan hvis døren(e) åpnes. Dørene mellom balkong er rømningsvei og skal IKKE åpnes med mindre det er en nødsituasjon. Balkongene **skal ikke** benyttes som lagringsplass som er til hinder for rømningsveier.
Grilling: Det er KUN tillatt å bruke elektrisk grill.
Det er **ikke tillatt å mate fugler** fra balkongen.

13. Tildeling av fast parkeringsplass

Kun andelseiere som bor i borettslaget kan få tildelt fast biloppstillingsplass.
Søknad om fast merket parkeringsplass sendes styret. Styret sørger for å tildele plasser eventuelt sette opp venteliste om det er flere søkere enn det er biloppstillingsplasser. Tildeling skjer etter ansiennitet – dato for søknad om parkeringsplass.
Tildelt biloppstillingsplass følger **ikke** leiligheten ved eventuelt salg/utleie av andelen. Om andelseier som er tildelt fast parkeringsplass ikke lenger disponerer bil tilbakeføres parkeringsplassen til borettslaget.
Det kan kun søkes om en fast biloppstillingsplass for hver andel.

14. Generell orientering

Vaktmestertjenester: Borettslaget leier inn vaktmestertjeneste fra eksternt firma som kontaktes på telefon: 940 89 415 eventuelt epost: vaktmester.saelemyr@gmail.com.

Styret: **Styret er tilgjengelig på telefon:** 973 03 858 **Mandag-Fredag mellom klokken: 12 – 20.00 og på epost: saelemyr.brl@outlook.com.**

Nøkler: Nøklene som medfølger leilighetene passer til leilighet, postkasse, rom med skiboder, tørke- og rullerom samt sikringsskap. Andelseier er ansvarlig for utleverte nøkler. Vestbo er behjelpelig med å skaffe nøkler for andelseiers regning.

Skibod: Hver leilighet disponerer en skibod.

Ekstra boder: Borettslaget leier ut 26 større boder. Styret administrer venteliste over dem som ønsker leie av ekstra bodplass.

Brannvarsler/pulverapparat mm: En brannvarsler, et pulverapparat, en dekoder for TV, et internett modem og en trådløs ruter fra Telenor skal følge hver leilighet: **TELENOR: 09000**
Vaktmestertjenesten skifter batteri i røykvarsler og sjekker pulverapparatet en gang i året, internkontroll.

Heis: Heisen er tilkoblet alarm til heisfirma. Om heisen stopper, vil en bli koblet direkte til heisfirma ved at alarmknappen trykkes inn. Se egen informasjon i heisene.

Vinduer: Vinduer som knuses er andelseiers ansvar. Det frarådes å bruke fargete solrullegardiner i stuevinduene fordi det utvikles sterk varme mellom gardin og vindu som kan føre til at vinduet sprekker. Bruk persienner eller vanlige rullegardiner mot sollys.

Dørtelefoner: Dørtelefonen skal kun brukes til å slippe inn besøkende til egen leilighet. Slipp ikke inn folk du ikke kjenner. Ved flytting av dørtelefon eller frakobling, kontakt Styret.

15. Orientering vedrørende ut og innflytting

Inngangsdører i vestibylene og heisdører er utstyrt med fotoceller og åpner og lukker seg automatisk. Dersom det er ønskelig å holde inngangsdørene åpne over lengre tid, må man slå av dørmekanismen. Bryteren er plassert oppe til høyre, over blå papircontainer. Fotocellene skal ikke blendes og man skal ikke blokkere dørene med en gjenstand, da vil motoren som driver dørene, slå seg ut, og dørene blir stående åpne, eller gå i lås.

De automatiske dørene i etasjene er utstyrt med bryter oppe til høyre. Denne brukes når man ønsker å holde dørene åpne over lengre tid. Når flytting er ferdig, må dørene lukkes.

Gulvet på svalgangene er flislagt. Gjenstander må ikke drages på gulvet. Tunge gjenstander som komfyr, kjøleskap og vaskemaskiner må rulles på sekkehjul eller bæres. Sekkehjul kan lånes, kontakt Styret eller vaktmestertjenesten.

Generelt. Borettslaget har investert mye penger i heiser, automatiske dører og vedlikehold. Vi ber derfor om varsomhet, slik at vi kan holde en god standard på blokken. Det kan bli reist erstatningskrav etter skader som oppstår på grunn av uaktsomhet. Ansvarlig for leiligheten er pliktig å gi beskjed om dette til de som utfører flyttingen. Ønskes mer informasjon, kontakt styret. Se informasjonstavlen i vestibylen.

Innkalling til Generalforsamling Sælemyr Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Sælemyr Borettslag

Andelseierne i Sælemyr Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 07.05.2025. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Møterommet til Vestre Sælemyr Borettslag, Torgny Segerstedsvei 184.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg av styremedlemmer

- 5.1 Valg av styremedlem
- 5.2 Valg av styremedlem
- 5.3 Valg av styremedlem (suppleringsvalg)
- 5.4 Valg av varamedlemmer
- 5.5 Styrets sammensetning etter valget
- 5.6 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Rengjøring i svalganger

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

28.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 250.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Det skal foretas valg av tre styremedlemmer i år. To styremedlemmer skal velges for 2 år. I tillegg skal det foretas ett suppleringsvalg for 1 år.

5.1 Valg av styremedlem

Elisabeth Brudvik ble valgt for 2 år i 2023 og er på valg i år. Brudvik har sagt seg villig til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Elisabeth Brudvik velges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Berit Loua ble valgt for 1 år i 2024 og er på valg i år. Loua ønsker ikke gjenvalg.

Ruben Arntzen i leilighet 610 har sagt seg villig til å påta seg verv som styremedlem.

Forslag til vedtak: Ruben Arntzen velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av styremedlem (suppleringsvalg)

Jens Granmar ble valgt for 2 år i 2024, men har flyttet fra borettslaget og fratrådt sitt verv. Det skal derfor foretas suppleringsvalg av ett styremedlem for 1 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem Marie Louise Urdal Iden ble valgt som varamedlem for 1 år i 2024. Hun har sagt seg villig til gjenvalg hvis ingen andelseiere ønsker vervet.

5.6 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Det skal således velges 2 delegater m/ vara.

Forslag til vedtak: Reidun Sæbye og Elisabeth Brudvik velges som delegater til Vestbos generalforsamling og får fullmakt til selv å utpeke sine varadelegater.

7. Rengjøring i svalganger

Det har av andelseierne blitt meldt inn to saker om at renholdet i svalgangene er for dårlig. Begge omhandler generelt renhold av gulv/fliser. Et av forslagene gjelder imidlertid "hovedsakelig sporene under vinduene, som samler støv og skitt, og aldri blir vasket."

Vedrørende sporene/rennene under vinduene har styret reforhandlet renholdsavtalen borettslaget har med Vestbo Drift til også å omfatte månedlig renhold av disse.

Vedrørende generelt renhold i svalgangene har Åse Karin Stenberg fremmet følgende forslag (m/ mindre språklige endringer foretatt av styret):

Forslag til vedtak: Følgende inntas i vedtektenes punkt 4-1 om andelseiernes vedlikeholdsplikt: "I tillegg skal den enkelte andelseier sørge for renhold av den delen svalgangen som tilstøter boenheten og frem til vindusrenner langs yttervegg."

Punkt 4-1 vil, etter endringen fremstå som følger (endring uthevet):

"4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. **I tillegg skal den enkelte andelseier sørge for renhold av den delen svalgangen som tilstøter boenheten og frem til vindusrenner langs yttervegg."**

(Vedtektsendringer krever 2/3 flertall)

Årsberetning 2024 for Sælemyr Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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.

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Dag Hammarskjöldsvei 171, 5144 Fyllingsdalen.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 møter i 2024 og 4 møter hittil i 2025. Årsberetningen vil gjenspeile det arbeid styret har hatt i beretningsperioden, altså fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

- Oppfølging av henvendelser fra beboere
  - Det har vært mye henvendelser fra beboere i beretningsperioden, både via styretelefon, på styrets e-post, samt muntlige henvendelser til styret. Det er ønskelig at henvendelser til styret oversendes skriftlig.
- Gjennomgang av borettslagets økonomi og vedlikeholdsplan
  - Styret har brukt mye tid på å gjennomgå økonomi, løpende avtaler og revidere budsjett slik at man ikke har unødvendige kostnader. I samråd med Vestbo har man også gjennomgått Vedlikeholdsplanen for borettslaget, slik at man ser på hvilke kostnader som vil komme, og hvilke vedlikeholdsposter man kan utsette grunnet økonomien.
  - På grunn av tidligere vedtak om rehabilitering og opptak av lån, før sittende styrets tid, har man havnet i en økonomisk posisjon som gjør at nåværende styret er meget observant på kostnadsbildet til borettslaget. Avtaler er revidert for å holde kostnader nede, og det blir ikke prioritert utlegg til kostnader som ikke er helt nødvendige nå. Den økonomiske situasjonen må følges opp videre, både på grunn av at avdragene på borettslagets felleslån nå trekkes, samt at vi er inne i en dyrtid. Blant annet er kommunale avgifter mye høyere enn tidligere.
    - Ny strømavtale med Fortum (spart borettslaget for kostnader)
    - Revidering renholdsavtale
    - Gjennomgang øvrige avtaler, i dialog
- Sykkelparkering:
  - Sykkelbokser fra Bergen Kommune er levert som prøveprosjekt
- Informasjonsskjerm i Vestibylen
- Bomiljøgruppen:
  - Bomiljøgruppen arbeider kontinuerlig med planer for utomhusområdet, felles arrangementer for borettslaget, samt øvrige saker som omhandler bomiljøet i borettslaget. Dersom det er vær til det, og det anses forsvarlig mtp. økonomien, vil det bli avholdt en sommerfest i borettslaget.
  - Bomiljøgruppen får som alltid god hjelp fra vaktmester Åge Myklebust, til å både planlegge og gjennomføre stort og smått mtp. utomhusarealet. Litt beplantning og maling av benker, vil gjennomføres nå til våren. Det er satt ut pallekasser etter ønske fra enkelte beboere. Det er også planer om å plante ut frø til engblomster, noe som også har vært etterspurt av enkelte beboere.
  - Her fokuseres det på å være økonomisk, bruke overskuddsbusker og blomster. Styret har også søkt Vestbo om tilskudd til dette.
  - Bomiljøgruppen arrangerte før jul, en hyggelig juleavslutning i vestibylen. Det ble servering, sang og koselig samvær blant de oppmøtte. Dette ser an til å være en fin tradisjon.
- Vedlikeholdsarbeid:
  - Det har blitt gjennomført nødvendig vedlikeholdsarbeid i løpet av beretningsperioden, blant annet:
    - Reparasjoner på vinduer
    - Utskiftning av belysning skibodkjeller
    - Utskiftning av vifte til avsug på nordsiden
    - Reparasjoner i forbindelse med heisstans
    - Kameraovervåking og skilting
    - Bortkjøring av søppelansamling i fellesarealer
  - Vaktmester Åge Myklebust, har som alltid vært en fantastisk ressurs for borettslaget i perioden. Styret vil benytte anledningen til å igjen takke vaktmester Åge Myklebust for den fantastiske innsatsen han legger ned for borettslaget. I tillegg til sine vanlige oppgaver, har vaktmesteren blant annet gjennomført følgende i beretningsperioden:
    - Administrert vedlikehold av heisene
    - Bistått Sfty ved behov
    - Fulgt opp henvendelser fra beboere
    - Gjennomført årlig teknisk kontroll
    - Gjennomført internkontroll
    - Markert gjesteparkeringen, samt markert motorsykkelparkering
    - Skiftet vifte på tak
    - Montert nye branndører i hybelleilighetene
    - Bestille container/miljøbuss for henting av avfall
    - Bestilt og hengt opp ytterligere skilting på eiendommen
    - Bestilt og organisert kameraovervåking på eiendommen
      - Overvåkingskameraer er nå i full drift. Dette er et tiltak som ble etterspurt av beboerne pga. tyverier i skiboder og i svalgangene. Det betyr at overvåkingen filmer hvem som oppholder seg på fellesområdet. Den tar opp dersom uvedkommende tar seg inn på vårt fellesområde. Det blir også tatt opp når det blir kastet/hensatt boss på fellesarealet og i restavfallet. Dette er brudd på ordensreglene og kan føre til klage.
- Parkering og ferdsel av kjøretøy:
  - Styret har sammen med vaktmester forsøkt å administrere parkeringssituasjonen. Det er tidvis en del feilparkering på borettslagets gjesteparkering, herunder at uvedkommende som ikke er gjester i borettslaget parkerer på eiendommen.
  - Det fortsettes med bruk av parkeringsoblater. Til høsten vil man skifte ut disse, ved at andelseierne får utdelt nye oblater ved innlevering av de gamle. Oblatene skal IKKE deles ut til utenforstående.
  - Gjesteparkeringslapper følger leiligheten. Ved salg/utflytting, skal de overleveres til neste beboer. Det er kun 4 lapper pr boenhet. Disse skal kun lånes ut til besøkende.
  - Styret ved Marie Louise Urdal, har søkt Bergen Kommune om fartsdump mellom Oasen senter og hovedvei. Kommunen har svart at det kan ta opp til 24 måneder før et slikt arbeid eventuelt vurderes/startes opp.
- Våtromskontroll:
  - Oppfølging av pålegg etter våtromskontroll er tilnærmet ferdigstilt.
  - Dette har vært en jobb som har medført en del medgått tid for styret, men det anses som viktig som skadeforebyggende arbeid mtp. tidligere vannskader i bygget som har kostet borettslaget dyrt (økt forsikringspremie og økt egenandel)

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Påse at økonomien i borettslaget er på et forsvarlig nivå slik at reelle kostnader og avdrag/renter på lån dekkes.
- Vurdere nødvendige tiltak vedrørende vedlikehold
  - Oppgradering utomhusareal/beplantning
  - Arbeide med borettslagets vedlikeholdsplan og revidering av avtaler
- Oppfølging HMS og skadeforebyggende tiltak

Internkontroll / HMS

Styret i borettslaget har et godt HMS-system hvor det gjennomføres lovpålagte internkontrollrutiner. Vaktmester Åge Myklebust gjennomfører årlig internkontroll i borettslaget. I fjor ble det gjennomført både taksjekk, våtromskontroll og alminnelig internkontroll med utskifting av brannslukningsapparater i alle leiligheter. I denne beretningsperioden har styret brukt mye tid å følge opp avvikene etter våtromskontroll, samt følge opp henvendelser og nødvendige installasjoner i forbindelse med Sfty.

Borettslaget har Sfty kollektivt brannvarslingsystem, som gir en tryggere løsning for brannvarsling både for styret og beboerne. Sfty brannvarslingsystem innebærer blant annet:

- Tilkoblet døgnbemannet alarmstasjon
- Trådløs kommunikasjon mellom alle røykvarslere
- Sikrer varsling til alle beboere, samt til styret, vaktmester og ev. rørlegger
- Forsinkelse før eskalering til hele bygget
- Besparelser og skadeforebyggende tiltak
- HMS: Status på at alle røyk- og vannlekkasjevarslere fungerer / Dokumentasjon av hendelser
- Egen kommunikasjonsplattform for viktig informasjon til beboere
- Visshet om at alle naboer har fungerende røykvarsler
- Inkludert for beboere: innbruddsalarm og inneklimasensorer (temperatur + fuktighet)

Brannvarsleren fra Sfty er som en vanlig røykvarsler. Den er ikke mer sensitiv for røyk enn en vanlig røykvarsler. Forskjellen er at den er seriekoblet med naboenes røykvarslere. Det betyr at du blir varslet dersom det oppstår brann hos naboene
dine eller hos deg og kan dermed komme deg i sikkerhet. Du kan også hjelpe til hos andre, eller få hjelp dersom brannen starter hos deg.

Utløses brannvarsler hos deg, må du som på alle brannvarslere:

1. Trykke på knappen på varsleren.
2. Åpne vinduene og gjennomlufte/lufte ut.
3. Du har 3 minutter på deg før alarmen blir viderekoblet til naboer.
4. Søk hjelp hvis du lurer på noe.

SFTY Vanndetektor:

- Henger under vask i kjøkkenskap.
- Denne oppdager fukt og tilløp til vannlekkasje.
- Ledningen/kabelen er dekket med tekstil, det betyr at hele ledningen er en vanndetektor. Det betyr at hvis du tar på/berører ledningen/kabelen med fuktige/ våte hender, kan det utløse alarmen.
- Da tar du ut kabelen, la den tørke, heng den opp igjen.
- Sørg for å holde kjøkkenskapet tørt.

Lurer du på noe? Ring Sfty, Alarmsentraltelefonnr: 81569049.

NB! Batterier til brannvarsler og vanndetektor, blir skiftet av vaktmester ved den årlige tekniske kontrollen.

Viktig: Husk å rengjøre kjøkkenventilator, samt å bruke denne når du steker man. Husk å skru ned varmen på komfyren når du lager mat, og vurder å installere komfyrvakt. Det har vært noen farer for branntilløp i løpet av perioden, og det er viktig at man utfører nødvendige tiltak for å ha tilstrekkelig brannsikkerhet for seg selv og naboene.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært Forsikringsselskap navn ikke funnet.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 2 skadesaker. Begge skyldes rørbrudd, hhv. i soilrør fra et kjøkken og rørbrudd på et bad ifm. rehabilitering.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 23.05.2024 bestått av:

Styreleder, Reidun Sæbye
Styresekretær fra Vestbo, Jonas Vik
Styremedlem, Berit Loua
Styremedlem, Elisabeth Brudvik
Styremedlem, Jens Markus Osland Granmar
Varamedlem, Marie Louise Urdal Iden
Varamedlem, Åge Myklebust

Følgende medlemmer er på valg i år:

- Styremedlem Berit Loua, valgt inn ved suppleringsvalg til 2025 (ønsker ikke gjenvalg)
- Styremedlem Elisabeth Brudvik, valgt som styremedlem for 2 år i 2023 (villig til å ta gjenvalg)
- Styremedlem Jens Granmar, valgt som styremedlem for 2 år i 2024
    - Trekker seg grunnet flytting fra borettslaget
    - Suppleringsvalg
- Varamedlem Marie Louise Urdal Iden, valgt som varamedlem for 1 år i 2024 (villig til å ta gjenvalg som varamedlem)

Årsmeldingen er godkjent av styret.

41 Sælemyr Borettslag RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		10 839 600	8 534 016	10 183 392	11 759 280
Andre inntekter	7	1 083 630	1 081 824	1 054 624	1 156 114
SUM INNTEKTER		**11 923 230**	**9 615 840**	**11 238 016**	**12 915 394**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	1 000	0	0	0
Styrehonorar	8	200 000	200 000	200 000	250 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	28 341	28 200	28 200	28 200
Avskrivninger	2	55 579	55 579	55 579	24 798
Forretningsførsel		220 062	210 372	220 065	232 513
Kontingent BBL		43 200	43 200	43 200	43 200
Andre honorarer		18 000	13 938	28 000	18 000
Revisjon		11 750	11 250	11 750	12 250
Forsikringspremier		210 941	184 304	194 000	253 130
Energikostnader		853 223	1 048 042	795 000	875 000
Kommunale avgifter		1 468 528	1 365 819	1 458 562	1 096 415
Andre driftskostnader	9	2 346 997	2 429 137	2 219 292	2 284 532
Vedlikehold	10	509 773	2 242 764	1 770 917	855 000
SUM KOSTNADER		**5 967 393**	**7 832 605**	**7 024 565**	**5 973 038**
DRIFTSRESULTAT		**5 955 836**	**1 783 235**	**4 213 451**	**6 942 356**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		234 510	178 645	0	0
Finanskostnader		4 400 807	3 003 933	4 231 079	4 429 646
NETTO FINANSPOSTER		**-4 166 297**	**-2 825 287**	**-4 231 079**	**-4 429 646**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**1 789 539**	**-1 042 053**	**-17 628**	**2 512 710**
Overføringer og disponeringer		**1 789 539**	**-1 042 053**	**0**	**0**

41 Sælemyr Borettslag BALANSE 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	84 686 631	84 686 631
Biler og arbeidsmaskiner	2	27 143	82 722
Andre driftsmidler	2	707 042	207 788
Sum anleggsmidler		**85 420 815**	**84 977 141**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		20 269	0
Vestbo i mellomregning		10 525 641	11 730 231
Andre fordringer		527 256	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**11 073 166**	**11 730 231**
SUM EIENDELER		**96 493 982**	**96 707 371**

41 Sælemyr Borettslag BALANSE 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	14 400	14 400
Overkursfond	4	1 777 095	1 777 095
Sum innskutt egenkapital		**1 791 495**	**1 791 495**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-3 994 999	-5 784 538
Sum opptjent egenkapital		**-3 994 999**	**-5 784 538**
Sum egenkapital	**4**	**-2 203 504**	**-3 993 043**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	95 511 671	97 612 000
Borettsinnskudd	6	2 778 200	2 778 200
Sum langsiktig gjeld:		**98 289 871**	**100 390 200**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		407 474	310 214
Skyldig off. myndigheter		141	0
Sum kortsiktig gjeld		**407 615**	**310 214**
Sum gjeld:		**98 697 486**	**100 700 414**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**96 493 982**	**96 707 371**

Sted:_____, dato:_____

Reidun Sæbye
Styreleder

Jens Markus Osland Granmar
Styremedlem

Elisabeth Brudvik
Styremedlem

Berit Loua
Styremedlem

Note 41 Sælemyr Borettslag 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**11 420 016**	**12 406 490**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 789 539	-1 042 053
Tilbakeføring av avskrivning	55 579	55 579
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-499 254	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-2 100 329	0
B. Årets endring i disponible midler	**-754 465**	**-986 474**
C. Disponible midler	**10 665 551**	**11 420 016**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	10 525 641	11 730 231
Kortsiktige fordringer	547 525	0
Omløpsmidler	**11 073 166**	**11 730 231**
Kortsiktig gjeld	**-407 615**	**-310 214**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**10 665 551**	**11 420 016**

Note 41 Sælemyr Borettslag 2024

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Div. rehab. innglassing	Ladeanlegg - infrastruktur	Vannlekkasjevar	Byggmessige Anlegg	Varmekabler inngangsparti	Traktor/redskaps
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 229 561	207 788	0	11 374 000	56 382	527 664
Årets tilgang :	0	0	499 254	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 229 561	207 788	499 254	11 374 000	56 382	527 664
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	505 678
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 229 561	207 788	499 254	11 374 000	56 382	21 986
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	52 766
Anskaffelsesår :	2018	2022	2024	1975	2011	2015
Antatt levetid i år :						10

	Garasje	Multiklipper LM1050 til 2150	Innglassing balkong/svalgan
Anskaffelseskost pr.01.01 :	162 500	28 125	19 864 188
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	162 500	28 125	19 864 188
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	22 968	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	162 500	5 157	19 864 188
Årets avskrivninger :	0	2 812	0
Anskaffelsesår :	2015	2016	2016
Antatt levetid i år :		10	

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Rehabilitering fasade. Innglassing av balkonger/svalganger igangsatt 2016.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	84 467 749
1101 Rehabilitering/påkostning	218 882
Sum	**84 686 631**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	14 400	0	14 400
Annen egenkapital	-5 784 538	1 789 539	-3 994 999
Overkursfond	1 777 095	0	1 777 095
Sum egenkapital 31.12.	**-3 993 043**	**1 789 539**	**-2 203 504**

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Husbanken**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**13564884 8**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.677 %
Betingelser:	Avdragsfritt til 30.06.24
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	97 612 000
Lånesaldo 01.01:	97 612 000
Avdrag i perioden:	2 100 329
Lånesaldo 31.12:	**95 511 671**
Saldo 5 år frem i tid:	83 662 803

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	24	816 462	19 595 088
	48	716 370	34 385 760
	48	648 037	31 105 776
	24	434 377	10 425 048

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 41 Sælemyr Borettslag 2024

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2240 Husbanklån	95 511 671	97 612 000
2250 Borettsinnskudd	2 778 200	2 778 200
Sum	**98 289 871**	**100 390 200**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	793 152	793 152
3617 Renhold	214 272	214 272
3620 Innkreving strøm	14 137	0
3685 Diverse inntekter fri	29 069	41 200
3690 Diverse leieinntekter	33 000	33 200
Sum	**1 083 630**	**1 081 824**

Konto 3685: Vaskepoletter, lading rullestol, Viking redningstjeneste
Konto 3690: bodleie

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5360 Honorarer	1 000	0
5330 Styrehonorar	200 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 341	28 200
Sum	**229 341**	**228 200**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 41 Sælemyr Borettslag Orgnr.: 953883422 Utskriftsdato 05.03.2025

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6330 Vaktmestertjenester	902 917	908 259
6360 Renhold	232 972	480 158
6395 Sommer- og vinterkostnader	45 236	74 156
6420 Leie datasystemer	16 881	0
6500 Verktøy	341	12 506
6543 Vaskerianlegg	9 825	9 388
6560 Rekvisita	918	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	176 366	35 154
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	3 668	60 957
6890 Parkeringsleie/kostnader	138	62
6900 Elektronisk kommunikasjon	13 044	4 522
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	855 360	797 681
7000 Drivstoff	284	174
7020 Vedlikehold biler	24 445	0
7090 Annen kostnad transportmidler	0	33 293
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	520	914
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	11 238	9 245
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	50 209	0
7720 Generalforsamling	1 418	2 274
7781 Bomiljø	1 217	395
Sum	**2 346 997**	**2 429 137**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	147 406	172 258
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	1 824 591
6640 Periodisk vedlikehold	285 752	137 321
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	46 615	98 595
6695 Forsikringsskadesaker	30 000	9 999
Sum	**509 773**	**2 242 764**

Resultat og balanse med noter for Sælemyr Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sælemyr Borettslag

Styreleder	Reidun Sæbye (sign.)	29.03.2025
Styremedlem	Elisabeth Brudvik (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Berit Loua (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Jens Markus Osland Granmar (sign.)	16.03.2025

Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sælemyr Borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Møterommet til Vestre Sælemyr Borettslag, Torgny Segerstedsvei 184.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Fra andelseierne møtte: 21 stk.

Antall fremlagte fullmakter: 6 stk.

Hvilket utgjorde 27 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styret hadde selv en kommentar til innkalling og dagsorden, nærmere bestemt sak 7. Denne saken omhandler rengjøring i svalganger, hvor to andelseiere hadde innmeldt tilsvarende saker. Den ene andelseieren, ønsket rengjøring til og med rennene. Den andre ønsket rengjøring ekskludert rennene.

Ettersom styret har fremforhandlet med driftsselskapet at de skal rengjøre rennene, mener styret at interessen til begge forslagsstillernes er ivaretatt. Forslag til vedtak som omhandler andelseiers vedlikeholdsansvar, er derfor endret slik at rennene er utelatt.

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Jonas Vik valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Som referent ble Marie Louise Urdal Iden valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Ruben Arntzen valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Det ble ikke valgt tellekorps.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for forrige periode, var vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2024 og revisors beretning var vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak kr. 250 000,-.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 250.00,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg av styremedlemmer

5.1 Valg av styremedlem

Elisabeth Brudvik har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble Elisabeth Brudvik valgt. Valget ble foretatt ved akklamasjon.

5.2 Valg av styremedlem

Berit Loua ble valgt som styremedlem for 2 år i 2023. Loua ønsker ikke gjenvalg og det må velges inn et nytt medlem. Ruben Arntzen har sagt seg villig til å påta seg vervet som styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år, ble Ruben Artnzen valgt. Valget ble foretatt ved akklamasjon.

5.3 Valg av styremedlem (suppleringsvalg)

Jens Granmar ble valgt for 2 år i 2024, men har flyttet fra borettslaget og fratrådt sitt verv. Det skal derfor foretas suppleringsvalg av ett styremedlem for 1 år.

Vedtak:
Som styremedlem for 1 år, ble Celine Stockman Meyer valgt. Valget ble foretatt ved akklamasjon.

5.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem Marie Louise Urdal Iden ble valgt som varamedlem for 1 år i 2024. Hun har sagt seg villig til gjenvalg hvis ingen andelseiere ønsker vervet.

Vedtak:

Som varamedlem for 1 år ble Marie Louise Urdal Iden, valgt. Valget ble foretatt ved akklamasjon.

5.5 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Reidun Sæbye styreleder valgt for 2 år i 2024.

Elisabeth Brudvik styremedlem valgt for 2 år i 2025.

Ruben Arntzen styremedlem valgt for 2 år i 2025.

Celine Stockman Meyer styremedlem valgt for 1 år i 2024.

Marie Louise Urdal Iden varamedlem valgt for 1 år i 2025.

5.6 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Det skal således velges 2 delegater m/ vara.

Vedtak:

Følgende delegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Reidun Sæbye og Elisabeth Brudvik. De får fullmakt til å utpeke varadelegater.

7. Rengjøring i svalganger

Vedtak:

Følgende endring ble vedtatt med 2/3 flertall:

Punkt 4-1 (endring uthevet):

> **"4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
>
> (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. **I tillegg skal den enkelte andelseier sørge for renhold av den delen svalgangen som tilstøter boenheten og frem til vindusrenner langs yttervegg."**

Det ble stemt over vedtektsendringen, som ble vedtatt med 21 av 27 stemmer.

Forslag om å utvide andelseiers vedlikeholdsplikt ytterligere, slik at vindusrennene også omfattes, fikk 10 stemmer.

Protokoll for Sælemyr Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jonas Vik (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Ruben Alexander Evans Egeland Arntzen (sign.)	07.05.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling for Sælemyr Borettslag

Andelseierne i Sælemyr Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 23.05.2024. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Møterommet til Vestre Sælemyr Borettslag, Torgny Segerstedsvei 184.

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Styrets sammensetning etter valget

5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Innføring av parkeringsleie

8 Orientering om sykkelparkering

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

14.05.2024

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styrets innstilling er at styrehonoraret økes fra kr. 200 000,- til kr. 250 000,-.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 250.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Siden ekstraordinær generalforsamling 19.10.2023 har styret bestått av:

- Vemund Skage, styreleder valgt for 2 år i 2022.
- Reidun Sæbye, styremedlem valgt for 2 år i 2022.
- Berit Loua, styremedlem valgt ved suppleringsvalg 2 år i 2023.
- Elisabeth Brudvik, styremedlem valgt for 2 år i 2023.
- Marie Louise Urdal Iden, styremedlem oppnevnt av Vestbo BBL.
- Solveig Knappen, varamedlem valgt for 1 år i 2023.
- Jan Terje Røsland, varamedlem valgt for 1 år i 2023.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år. Vemund Skage ønsker ikke å ta gjenvalg. Reidun Sæbye har sagt seg villig til å stille som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Vestbo BBL har besluttet å fjerne oppnevningsordningen. Et styremedlem må velges inn i tidligere oppnevntes sted. Jens Granmar har sagt seg villig til å stille som styremedlem.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

7. Innføring av parkeringsleie

Styret ønsker å fremme sak om innføring av parkeringsleie på kr. 100,- i mnd. Fast parkeringsplass er et gode som i disse dager sjelden er gratis. Borettslaget er i en presset økonomisk situasjon etter at avdragene på lånet skal nedbetales og kan ikke tilby de samme godene som før. Vedlikehold av parkeringsplassen koster penger og bør bekostes av de som har fast parkeringsplass. Denne våren skal parkeringsplassene måles opp på nytt. Det anses lite rettferdig at de som har bod betaler leie for denne, men at de som har parkeringsplass ikke betaler leie.

Styrets innstilling: Det innføres parkeringsleie på kr. 100,- per mnd. for de som har fast parkeringsplass. Parkeringsleien innkreves fra og med 01.07.2024.

8. Orientering om sykkelparkering

På ordinær generalforsamling i 2023 ble følgende vedtatt vedr. sykkelparkering:

"Styret får fullmakt til å arbeide videre med løsninger for sykkelparkering, men det må ses i sammenheng med borettslagets økonomi og vedlikeholdsplan. Løsninger skal fremmes av styret senest ved neste ordinære generalforsamling".

Styreleder tok kontakt med Bergen Kommune i August 2023 med forespørsel, det var da uklart om kommunen ville gå videre med pilotprosjektet de hadde på utplassering av sykkelhangarer. Vi brukte som argument at dette har vært et ønske fra flere beboere og at borettslaget ligger i umiddelbar nærhet til "Sykkeltunnellen" fra Fyllingsdalen mot Mindemyren.

Februar 2024 tar vi på nytt kontakt med "Sykkelsjefen" i Bergen Kommune, og da var det aktuelt med et nytt pilotprosjekt igjen, prosessen fremover med påfølgende befaring ga følgende resultat:

Kommunen er klar til å sette ut en sykkelskap med 10 plasser som borettslaget kan få testet ut, gratis, i en periode vi blir enige om.
Området under blokken mot nord. Dette ser ut som et meget god plassering, under tak. Det som er ønskelig fra kommunens å få til før de setter ut dette sykkelskapet er to ting:

- Samtale/intervju med styret eller representanter fra styret om sykling og generelt om mobilitet.
- Spørreundersøkelse hos beboeren i blokken om det samme.

Håpet er å få til dette før mai er omme, og "Sykkelsjefen" er derfor invitert med på styremøte hvor vi blir enige om veien videre sammen. Borettslaget ser på dette som et prøveprosjekt hvor vi får testet ut hvordan dette fungerer i praksis, om det blir benyttet slik beboerne ønsker og om det eventuelt kan bli en permanent løsning som borettslaget investerer i.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

Årsberetning 2023/2024 for Sælemyr Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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.

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Dag Hammarskjöldsvei 171, 5144 Fyllingsdalen.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 møter i 2023 og 6 hittil i 2024. Årsberetningen vil gjenspeile det arbeid styret har hatt i beretningsperioden, altså fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Oppfølging av henvendelser fra beboere
- Gjennomgang av borettslagets økonomi og vedlikeholdsplan
- Bomiljøgruppen:
    - Bomiljøgruppen arbeider med planer for utomhusområdet, felles arrangementer for borettslaget og øvrige saker som omhandler bomiljøet. Det er planlagt en sommerfest med grilling er planlagt i juni dersom været tillater det.
    - Bomiljøgruppen i styret har med god hjelp fra vaktmester gjennomført opparbeidelse av grøntområde bak huset. Det er også blitt rensket/ryddet i bed foran huset.
    - Bomiljøgruppen har også arrangert sommer/grillfest ute, samt førjulstreff i vestibylen med musikk av våre eminente musikere Birkeland og Bassen. Birkeland hadde rollen som musikknissen på førjulstreffet. Begge disse tilstelningene har bare høstet positive tilbakemeldinger og mye ros til musikerne fra beboere.
    - Vaktmester Åge Myklebust har blant annet fjernet søppel fra fellesareal, plassert ut nye benker, malt dører og vindusfelt og gjort andre løpende vedlikeholdsoppgaver.
    - Styret har sammen med vaktmester forsøkt å administrere parkeringssituasjonen. Det er tidvis en del feilparkering på borettslagets gjesteparkering, herunder at uvedkommende som ikke er gjester i borettslaget parkerer på eiendommen.
    - Styret har hatt søkelys på borettslagets økonomiske situasjon og prøvd å redusere driftsutgiftene så godt som mulig innenfor eksisterende rammer.
        - Vi har byttet strømleverandør, her holder vi stadig et skarpt øye på hvilke strømleverandører som kan gi oss den beste prisen. Dette er et pågående arbeid.
        - TV og Internett tilbudet er oppjustert og forbedret for den enkelte husstand. En har større valgmuligheter. Alt dette er gode tiltak form å få bedre grep om driftsutgiftene.
        - I forbindelse med at borettslaget må begynne å nedbetale lånet som ble tatt opp til utbedring av fasaden i 2016, så har styret på bestilling fra ekstraordinær generalforsamling undersøkt mulighetene for å bytte bank. I den forbindelse søkte vi kompetent bistand for å undersøke forholdene. Styret har søkt Husbanken og Handelsbanken om 40 års nedbetalingstid, men har fått avslag på dette. Det er ikke anbefalt å bytte bank, da Husbanken generelt har de beste vilkårene.
- Styret og vaktmester Åge Myklebust har brukt mye vannskader i leiligheter og på bygningsmassen. Dette har resultert i økt egenandel for den enkelte og økt egenandel i forsikringspremien for borettslaget.
    - Dette førte til at styret gjennomførte en rabattert våtromskontroll i regi av

forsikringsavdelingen i Vestbo. Dette ga oss rabatt på forsikringspremien på bygget. Det avslørte også en del problemer i enkelte leiligheter noe som må utbedres.
    - Før en starter med dette arbeidet må en kontakte styret og vaktmester. Evt vannlekkasjer som kan oppstå kan føre til store utgifter for den som forårsaker dette.
- Det har vært meldt om tyverier av gjenstander som beboere har hatt utenfor inngangsdørene sine. Det har også vært tyverier i skibodene. Styret oppfordrer beboerne til å vurdere hva de vil plassere foran dører og for dem det gjelder i skiboder. Tyverier må evt meldes til politiet.
- Oppfølging av klagesaker:
    - Det er kommet klager til styret om mating av fugler. Dette er fremdeles ikke tillatt og styret følger opp dette så godt det lar seg gjøre.
    - Hensetting av handlevogner fra Oasen er fortsatt ikke tillatt.
    - Det har kommet en del nye beboere til borettslaget. Da medfølger det ofte oppussingsarbeid. Som igjen kan medføre bygningsbråk store deler av dagene og deler av helgen. Det blir også en del boss/byggeavfall og tilgrising i fellesområdet. Dette er det beboer i den aktuelle leiligheten som er ansvarlig for å avhende og å rydde opp etter seg.
    - BIR har levert container for matavfall. Denne er plassert ved pappcontaineren. Det er levert ut papirposer, samt stativ til posene. Styret håper at container for matavfall blir et positivt tilskudd til borettslagets system for avfallshåndtering. Ettersom kostnaden for restavfallet blir fakturert etter vekt, vil det være kostnadsbesparende for borettslaget om alle er flink til å sortere. Vi oppfordrer alle til å bidra til bedre avfallshåndtering, både av miljøhensyn og kostnadshensyn.
    - Styret er i jevnlig dialog med Etat for boligforvaltning som eier flere andeler i borettslaget.
    - Styret fikk skriv fra Bergen Kommune angående område reguleringsplan, Fyllingsdalen, sentrale deler. Dette har vi sendt tilsvar på sammen med borettslagene rundt Nebbestølen. Vi har fått svar på at klagene er ikke tatt til følge, og kommunens vedtak stadfestes.

- I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:
    - Påse at økonomien i borettslaget er på et forsvarlig nivå slik at reelle kostnader og
      renter på lån dekkes.
    - Vurdere nødvendige tiltak vedrørende vedlikehold
    - Arbeide med borettslagets vedlikeholdsplan

Internkontroll

Styret i borettslaget har et godt HMS-system hvor det gjennomføres lovpålagte internkontrollrutiner. Vaktmester Åge Myklebust gjennomfører årlig internkontroll i borettslaget. I år er det gjennomført både taksjekk, våtromskontroll og alminnelig internkontroll med utskifting av brannslukningsapparater i alle leiligheter.

Borettslaget har nå Sfty kollektivt brannvarslingsystem, som gir en tryggere løsning for brannvarsling både for styret og beboerne. Sfty brannvarslingsystem innebærer blant annet:

- Tilkoblet døgnbemannet alarmstasjon
- Trådløs kommunikasjon mellom alle røykvarslere
- Sikrer varsling til alle beboere, samt til styret, vaktmester og ev. rørlegger
- Forsinkelse før eskalering til hele bygget
- Besparelser og skadeforebyggende tiltak
- HMS: Status på at alle røyk- og vannlekkasjevarslere fungerer / Dokumentasjon av hendelser
- Egen kommunikasjonsplattform for viktig informasjon til beboere
- Visshet om at alle naboer har fungerende røykvarsler
- Inkludert for beboere: innbruddsalarm og inneklimasensorer (temperatur + fuktighet)

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Borettslagets revisor er Ernst & Young
Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen
Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel.
Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er i 2023 registrert 4 skadesaker. Disse skyldes i hovedsak:

- Vannlekkasje, vask rent over.
- Vannlekkasje fra varmtvannsbereder.
- Vannlekkasje, rørbrudd i forbindelse med rehabilitering bad.
- Vannlekkasje, rørbrudd på rør til varmtvannsbereder.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 15.06.2023 bestått av:

Styreleder, Vemund Skage
Styremedlem, Berit Loua
Styremedlem, Reidun Sæbye
Styremedlem, Marie Louise Urdal Iden
Styremedlem, Elisabeth Brudvik
Varamedlem, Jan Terje Røsland
Varamedlem, Solveig Knappen

Følgende er på valg i år:

- Vemund Skage, styreleder valgt for 2 år i 2022.
- Reidun Sæbye, styremedlem valgt for 2 år i 2022.
- Solveig Knappen, varamedlem valgt for 1 år i 2023.
- Jan Terje Røsland, varamedlem valgt for 1 år i 2023.

Styret er fortsatt svært takknemlig for godt samarbeid med borettslagets vaktmester fra Vestbo Drift, Åge Myklebust.

Boligomsetning

Det er i løpet av 2023 omsatt 11 boliger i borettslaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2023 var:

1-roms leilighet: 1 stk. kr. 2 468 929,-
2-roms leilighet: 6 stk. laveste pris: kr. 2 562 287,- høyeste pris: kr. 3 792 122,-.
Gjennomsnittspris på 2-roms leilighet var kr. 2 939 074,-.
3-roms leilighet: 3 stk. laveste pris: kr. 2 954 416,- høyeste pris: kr. 3 584 416,-.
Gjennomsnittspris på 3-roms leilighet var kr. 3 254 416,-.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

41 Sælemyr Borettslag RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		8 534 016	7 447 680	8 192 736	10 183 392
Andre inntekter	7	1 081 824	1 069 727	1 051 924	1 054 624
SUM INNTEKTER		**9 615 840**	**8 517 407**	**9 244 660**	**11 238 016**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	0	0	10 000	0
Styrehonorar	8	200 000	200 000	200 000	200 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	28 200	28 200	29 610	28 200
Avskrivninger	2	55 579	55 579	55 579	55 579
Forretningsførsel		210 372	202 308	210 374	220 065
Kontingent BBL		43 200	43 200	43 200	43 200
Andre honorarer		13 938	25 594	40 000	28 000
Revisjon		11 250	10 750	11 250	11 750
Forsikringspremier		184 304	165 425	182 000	194 000
Energikostnader		1 024 052	1 051 378	785 000	770 000
Kommunale avgifter		1 365 819	1 293 517	1 675 553	1 458 562
Andre driftskostnader	9	2 491 044	1 907 088	1 989 107	2 218 292
Vedlikehold	10	2 204 847	416 135	1 940 318	1 796 917
SUM KOSTNADER		**7 832 605**	**5 399 175**	**7 171 991**	**7 024 565**
DRIFTSRESULTAT		**1 783 235**	**3 118 232**	**2 072 669**	**4 213 451**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		178 645	61 332	0	0
Finanskostnader		3 003 933	1 154 402	3 397 018	4 231 079
NETTO FINANSPOSTER		**-2 825 287**	**-1 093 070**	**-3 397 018**	**-4 231 079**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**-1 042 053**	**2 025 162**	**-1 324 349**	**-17 628**
Overføringer og disponeringer		**-1 042 053**	**2 025 162**	**0**	**0**

41 Sælemyr Borettslag BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	84 686 631	84 686 631
Biler og arbeidsmaskiner	2	82 722	138 300
Andre driftsmidler	2	207 788	207 788
Sum anleggsmidler		**84 977 141**	**85 032 719**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo Finans AS i mellomregning		9 893 164	10 897 323
Plassering høyrente		1 837 067	1 799 595
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**11 730 231**	**12 696 918**
SUM EIENDELER		**96 707 371**	**97 729 638**

41 Sælemyr Borettslag BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	14 400	14 400
Overkursfond	4	1 777 095	1 777 095
Sum innskutt egenkapital		**1 791 495**	**1 791 495**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-5 784 538	-4 742 485
Sum opptjent egenkapital		**-5 784 538**	**-4 742 485**
Sum egenkapital	**4**	**-3 993 043**	**-2 950 990**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	97 612 000	97 612 000
Borettsinnskudd	6	2 778 200	2 778 200
Sum langsiktig gjeld:		**100 390 200**	**100 390 200**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		310 214	289 418
Annen kortsiktig gjeld		0	1 010
Sum kortsiktig gjeld		**310 214**	**290 428**
Sum gjeld:		**100 700 414**	**100 680 628**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**96 707 371**	**97 729 638**

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Vemund Skage
Styreleder

Marie Louise Urdal Iden
Styremedlem

Elisabeth Brudvik
Styremedlem

Berit Loua
Styremedlem

Reidun Sæbye
Styremedlem

Note 41 Sælemyr Borettslag 2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**12 406 490**	**10 533 537**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	**-1 042 053**	**2 025 162**
Tilbakeføring av avskrivning	**55 579**	**55 579**
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	**0**	**-207 788**
B. Årets endring i disponible midler	**-986 474**	**1 872 953**
C. Disponible midler	**11 420 016**	**12 406 490**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	**11 730 231**	**12 696 918**
Omløpsmidler	**11 730 231**	**12 696 918**
Kortsiktig gjeld	**-310 214**	**-290 428**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**11 420 016**	**12 406 490**

Note 41 Sælemyr Borettslag 2023

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Div. rehab. innglassing	Ladeanlegg - infrastruktur	Byggmessige Anlegg	Varmekabler inngangsparti	Traktor/redskaps	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 229 561	207 788	11 374 000	56 382	527 664	162 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 229 561	207 788	11 374 000	56 382	527 664	162 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	452 912	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 229 561	207 788	11 374 000	56 382	74 752	162 500
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	52 766	0
Anskaffelsesår :	2018	2022	1975	2011	2015	2015
Antatt levetid i år :					10	

	Multiklipper LM1050 til 2150	Innglassing balkong/svalgan
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 125	19 864 188
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 125	19 864 188
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 156	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 969	19 864 188
Årets avskrivninger :	2 812	0
Anskaffelsesår :	2016	2016
Antatt levetid i år :	10	

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Rehabilitering fasade. Innglassing av balkonger/svalganger igangsatt 2016.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2023
1101 Rehabilitering/påkostning	218 882
1120 Bygningsmessige anlegg	84 467 749
Sum	**84 686 631**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	14 400	0	14 400
Annen egenkapital	-4 742 485	-1 042 053	-5 784 538
Overkursfond	1 777 095	0	1 777 095
Sum egenkapital 31.12.	**-2 950 990**	**-1 042 053**	**-3 993 043**

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 41 Sælemyr Borettslag 2023

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Husbanken**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**13564884 8**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	3.854 %
Betingelser:	Avdragsfritt til 30.06.24
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	97 612 000
Lånesaldo 01.01:	97 612 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**97 612 000**
Saldo 5 år frem i tid:	86 543 577

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	24	834 417	20 026 008
	48	732 123	35 141 904
	48	662 288	31 789 824
	24	443 929	10 654 296

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 13564884 8 har første avdrag 30.06.2024 med kr 526 079	24	834 417	1 499
	48	732 123	1 315
	48	662 288	1 190
	24	443 929	798

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2240 Husbanklån	97 612 000	97 612 000
2250 Borettsinnskudd	2 778 200	2 778 200
Sum	**100 390 200**	**100 390 200**

Note 41 Sælemyr Borettslag Orgnr.: 953883422 Utskriftsdato 13.03.2024

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	793 152	741 312
3817 Renhold	214 272	172 800
3849 Diverse leieinntekter	33 200	32 400
3855 Inntekter fellesvaskeri	12 300	8 400
3885 Diverse inntekter fri	28 900	114 815
Sum	**1 081 824**	**1 069 727**

Konto 3849: Bodleie
Konto 3885: Lading rullestol og tilskudd våtromskontroll

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	200 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
Sum	**228 200**	**228 200**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6270 Vaskeri	9 388	8 975
6361 Fellesvask	480 158	205 571
6391 Snømåking strøing	74 156	44 485
6392 Containerleie / tømming	7 090	8 654
6500 Verktøy og redskaper	12 506	522
6551 Nøkler, låser o.l	14 924	7 628
6610 Leie vaktmester	908 259	817 895
6617 Alarmer og brannvern	59 643	0
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	15 404	14 430
6900 Telekommunikasjon	4 522	4 222
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	797 681	728 368
7000 Drivstoff	174	0
7070 Driftskostnader bil traktor mm	33 293	13 726
7120 Parkeringsleie / kostnader	62	0
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	914	1 910
7520 Sikringsfond	9 245	4 201
7710 Kostnader styrearbeid	60 957	43 383
7716 Kurs og reiseutgifter styret	0	700
7718 Fellesarrangement i brl	395	0
7720 Generalforsamling	2 274	2 419
Sum	**2 491 044**	**1 907 088**

Note 41 Sælemyr Borettslag 2023

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	135 923	22 673
6603 Vedlikehold elektro	11 642	25 188
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	1 824 591	0
6607 Vedlikehold boder/garasjer	7 275	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	23 990	0
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	56 513	173 335
6624 Vedlikehold ventilasjon	19 750	18 991
6630 Egenandel forsikring	9 999	0
6640 Periodisk vedlikehold	21 165	20 858
6641 Malerarbeid	0	32 188
6645 Vedlikehold vinduer/dører	2 494	67 875
6690 Vedlikehold og diverse	91 505	55 028
Sum	**2 204 847**	**416 135**

Note 41 Sælemyr Borettslag Orgnr.: 953883422 Utskriftsdato 13.03.2024

Resultat og balanse med noter for Sælemyr Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sælemyr Borettslag

Styreleder	Vemund Skage (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Marie Louise Urdal Iden (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Reidun Sæbye (sign.)	24.03.2024
Styremedlem	Elisabeth Brudvik (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Berit Loua (sign.)	03.04.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	04.04.2024

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sælemyr Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sælemyr Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

Penneo document key: A32PU-EEP44-QAQEB-ZUEYE-261VW-EUDXN

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 24. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: A32PU-EEP44-Q4OEB-ZUEYE-261VW-EU0XN

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-24 20:56:06 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: A32PU-EEP44-Q4OEB-ZUEYE-261VW-EU0XN

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

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

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

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sælemyr Borettslag torsdag 23.05.2024 kl. 18:00 - Møterommet til Vestre Sælemyr Borettslag, Torgny Segerstedsvei 184.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter).

Fra styret møtte:

- Styreleder Vemund Skage
- Styremedlem Reidun Sæbye
- Styremedlem Elisabeth Brudvik
- Styremedlem Berit Loua
- Styremedlem Marie Louise Urdal Iden, oppnevnt fra Vestbo
- Varamedlem Solveig Knappen

Dessuten møtte Jonas Vik fra Vestbo BBL.

Vedtak:
Fra andelseierne møtte: 30

Antall fremlagte fullmakter: 7

Hvilket utgjorde 37 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Vemund Skage valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Som referent ble Marie Louise Urdal Iden valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Jens Granmar valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble følgende valgt: Åge Høvik og Elisabeth Brudvik.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 var vedlagt innkallingen og hovedtrekkene ble oppsummert i møtet. Det ble åpnet for kommentarer og spørsmål fra generalforsamlingen. Det ble kommentert at det har vært mye vannskader i borettslaget og at en mulighet for å hindre dette kan være at vaktmester bistår mer ved selve overleveringen av leiligheten ved salg/eierskifte. Forslaget ble tatt til etterretning, men styret besvarte at det juridisk sett vil bli vanskelig å innføre en slik ordning da dette er et inngrep i privatrettslig avtale mellom kjøper og selger. Det ble også kommentert at det er viktig med informasjon til nye andelseiere, herunder en brukerveiledning til Sfty brannvarslingsystem. Det vil kalles inn til et orienteringsmøte vedrørende bruk av Sfty. Totalpris for Sfty, inkludert alt utstyr ferdig montert, var kr. 499 255,-. Dette inkluderer 214 varslere i alle leiligheter og fellesområder og 144 vannlekkasjesensorer. Abonnementskostnad er kr. 18 576,- per mnd.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen var vedlagt innkallingen.

Det ble stilt spørsmål om det er planlagt en økning i felleskostnadene. Styret sier at det i året som kommer nok vil komme en ny økning. Det har blitt økt for lite tidligere, noe regnskapskonsulenten påpeker og anbefaler å øke jevnlig nå. Det er viktig at nåværende styret sikrer god finansiell drift slik at borettslaget kan dekke reelle kostnader som øker i takt med generell prisstigning.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styrets innstilling er at styrehonoraret økes fra kr. 200 000,- til kr. 250 000,-.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 200 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

25 stemmer: 200 000,- mot 11 stemmer for 250 000,-.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år. Vemund Skage ønsker ikke å ta gjenvalg. Reidun Sæbye har sagt seg villig til å stille som styreleder for 2 år.

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble Reidun Sæbye valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Vestbo BBL har

besluttet å fjerne oppnevningsordningen. Et styremedlem må velges inn i tidligere oppnevntes sted. Jens Granmar har sagt seg villig til å stille som styremedlem.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Jens Granmar.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt: Marie Louise Urdal Iden.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

- Styreleder Reidun Sæbye, valgt for 2 år
- Styremedlem Berit Loua, valgt inn ved suppleringsvalg til 2025
- Styremedlem Elisabeth Brudvik, valgt som styremedlem for 2 år i 2023
- Styremedlem Jens Granmar, valgt som styremedlem for 2 år i 2024
- Varamedlem Marie Louise Urdal Iden, valgt som varamedlem for 1 år i 2024

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte".

Vedtak:
Styret får fullmakt til å utpeke delegater til Vestbo sin generalforsamling.

7. Innføring av parkeringsleie

Det ble foretatt skriftlig avstemming:

12 stemmer: JA

24 stemmer: NEI

Vedtak:
Det ble ikke innført parkeringsleie på kr. 100,- fra 01.07.24.

8. Orientering om sykkelparkering

På ordinær generalforsamling i 2023 ble følgende vedtatt vedr. sykkelparkering:

"Styret får fullmakt til å arbeide videre med løsninger for sykkelparkering, men det må ses i sammenheng med borettslagets økonomi og vedlikeholdsplan. Løsninger skal fremmes av styret senest ved neste ordinære generalforsamling".

Styreleder tok kontakt med Bergen Kommune i August 2023 med forespørsel, det var da uklart om kommunen ville gå videre med pilotprosjektet de hadde på utplassering av sykkelhangarer. Vi brukte som argument at dette har vært et ønske fra flere beboere og at borettslaget ligger i umiddelbar nærhet til "Sykkeltunnellen" fra Fyllingsdalen mot Mindemyren.

Februar 2024 tar vi på nytt kontakt med "Sykkelsjefen" i Bergen Kommune, og da var det aktuelt med et nytt pilotprosjekt igjen, prosessen fremover med påfølgende befaring ga følgende resultat:

Kommunen er klar til å sette ut en sykkelskap med 10 plasser som borettslaget kan få testet ut, gratis, i en periode vi blir enige om.
Området under blokken mot nord. Dette ser ut som et meget god plassering, under tak. Det som er ønskelig fra kommunens å få til før de setter ut dette sykkelskapet er to ting:

- Samtale/intervju med styret eller representanter fra styret om sykling og generelt om mobilitet.
- Spørreundersøkelse hos beboeren i blokken om det samme.

Håpet er å få til dette før mai er omme, og "Sykkelsjefen" er derfor invitert med på styremøte hvor vi blir enige om veien videre sammen. Borettslaget ser på dette som et prøveprosjekt hvor vi får testet ut hvordan dette fungerer i praksis, om det blir benyttet slik beboerne ønsker og om det eventuelt kan bli en permanent løsning som borettslaget investerer i.

Vedtak:
Saken tas til orientering.

Møtet ble hevet.

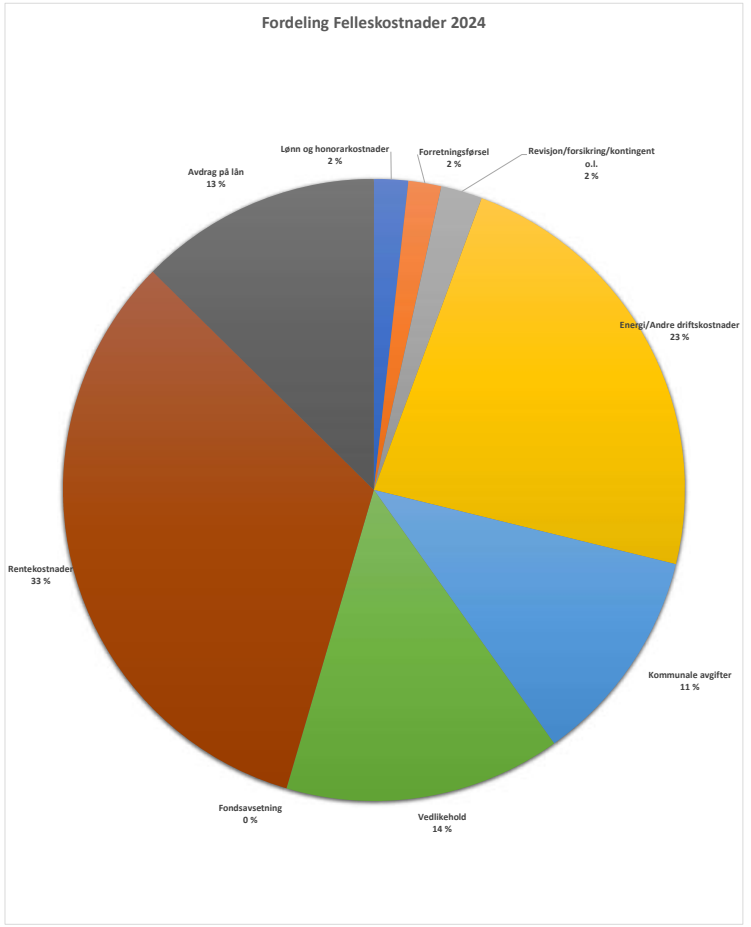
Protokoll for Sælemyr Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vemund Skage (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Jens Markus Osland Granmar (sign.)	29.05.2024

41 Sælemyr Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Informasjon fra

Kommunen

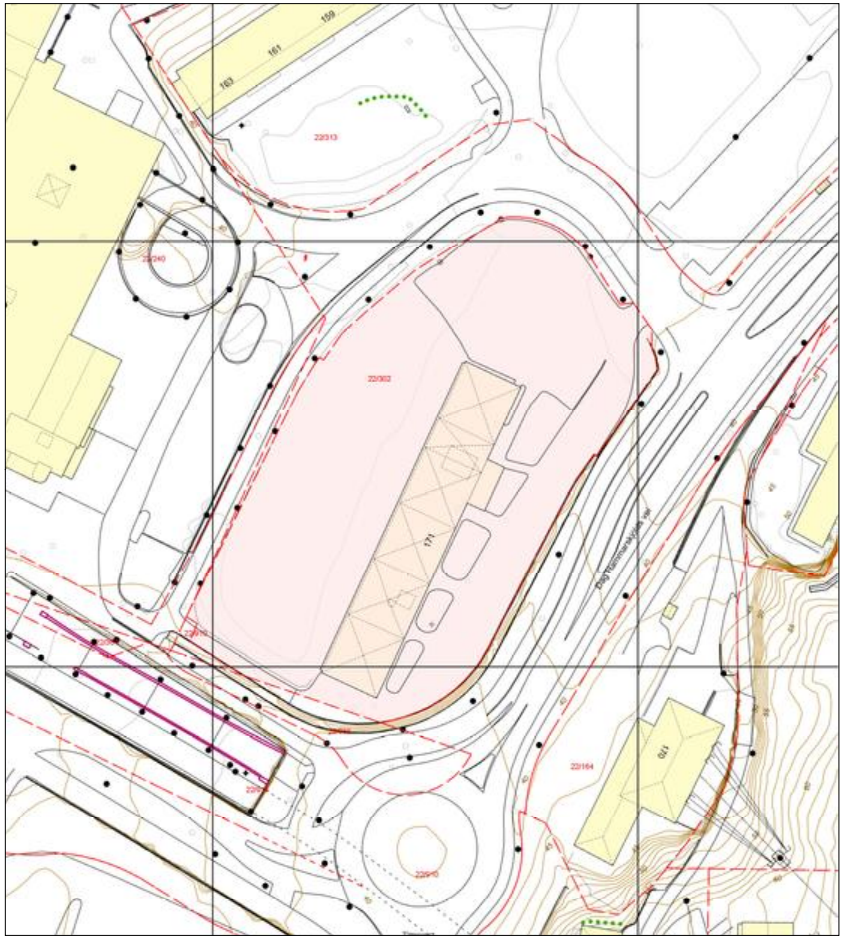
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 26.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/302/0/0
Adresse: Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN

N



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

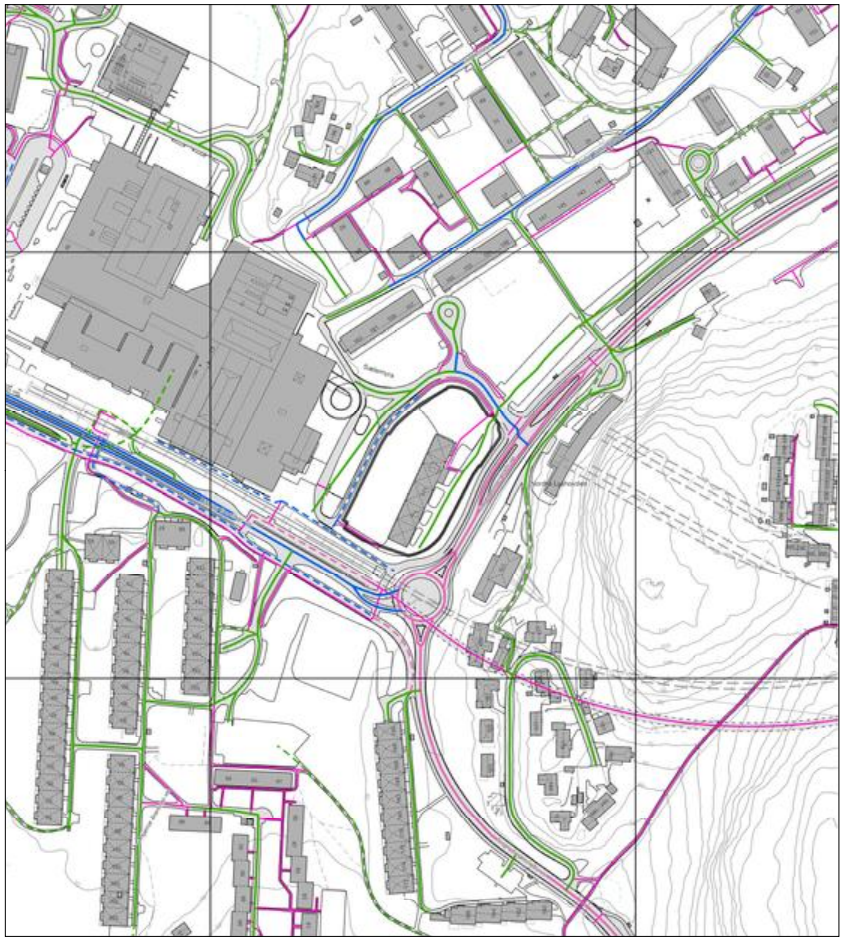
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/302/0/0
Adresse: Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/302/0/0
Utlistet 26. juni 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingar 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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258939886	Grunneiendom	0	Ja	7 565,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
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	92,8 %
63860000	2013 - Torg	3,4 %
63860000	2014 - Gatetun/gågate	1,9 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	1,3 %
63860000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	0,6 %
63860000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,3 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	100,0 %
63860000	190 - Andre sikringssoner	0,1 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	2 - Vilkår, bruk	24,2 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	201820643	< 0,1 % (7,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64050000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	0,1 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
64050000	190 - Andre sikringssoner	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	59,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
65900000	35	FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL	3	201811503
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
11420006	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 395 OG 430, TORGNY SEGERSTEDTS VEI	3	200503695
11420000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI	3	-
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

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 26. juni 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart 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.

BERGEN KOMMUNE

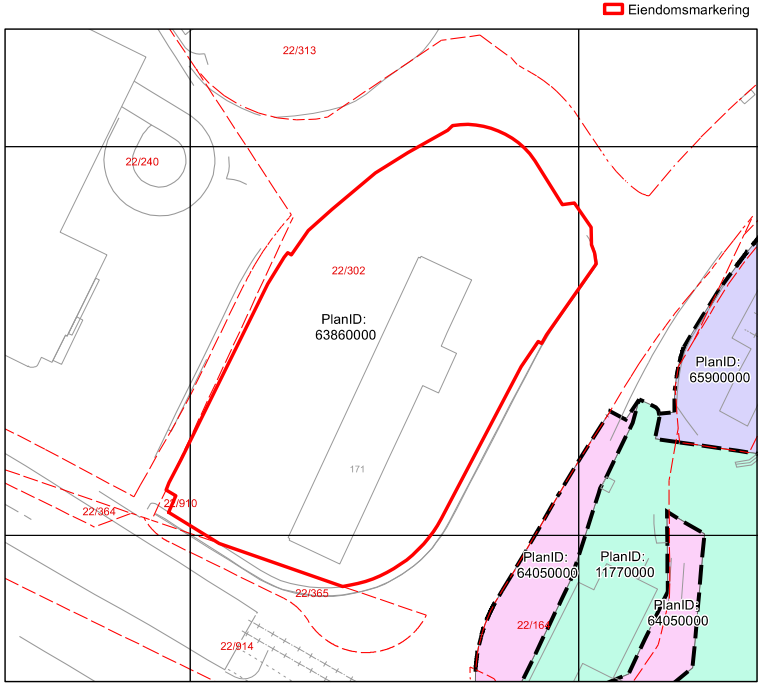
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/302/0/0
Dato: 26.06.2025 Adresse: Dag Hammarskjölds vei 171

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:
63860000



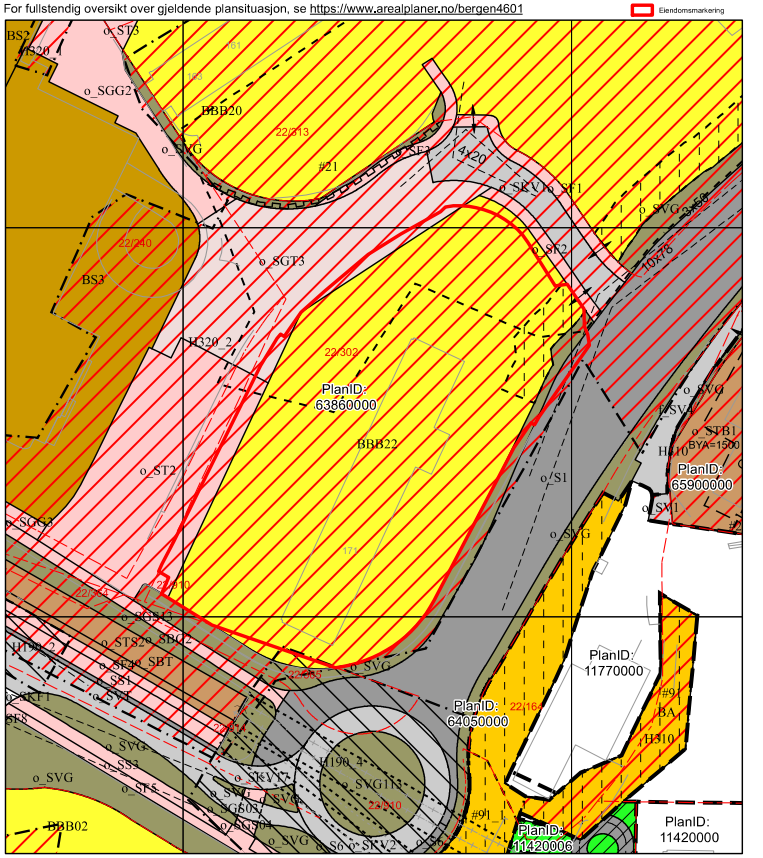
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/302/0/0
Dato: 26.06.2025 Adresse: Dag Hammarskjölds vei 171

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer
- 1242 - Avkjørsel
- 1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense
- Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde
- Andre bestemmelseshjemler
- 91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6
- Faresone
- Sikringsone

Plangrense
- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense
- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål

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
- 2027 - Tekniske bygg, konstr
- 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.
- 2029 - Annen banegrunn, grøntar.
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)
- 3001 - Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

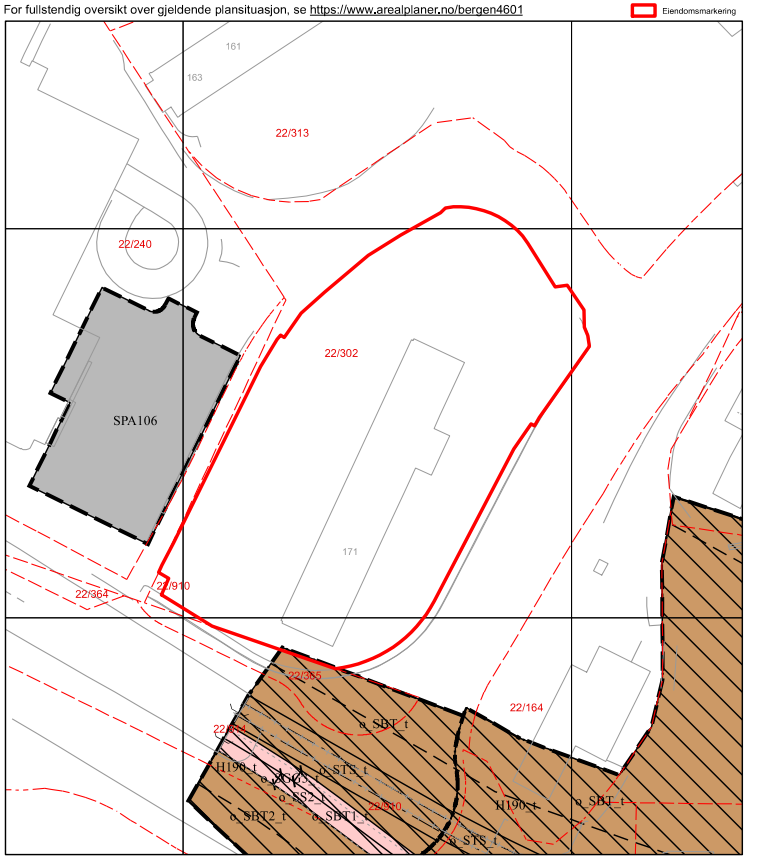
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/302/0/0
Dato: 26.06.2025 Adresse: Dag Hammarskjölds vei 171

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Punktmarkeringer

Juridiske punkt

1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

RPJURLINJE

1211 - Byggegrense

1221 - Regulert senterlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

SikringSone

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

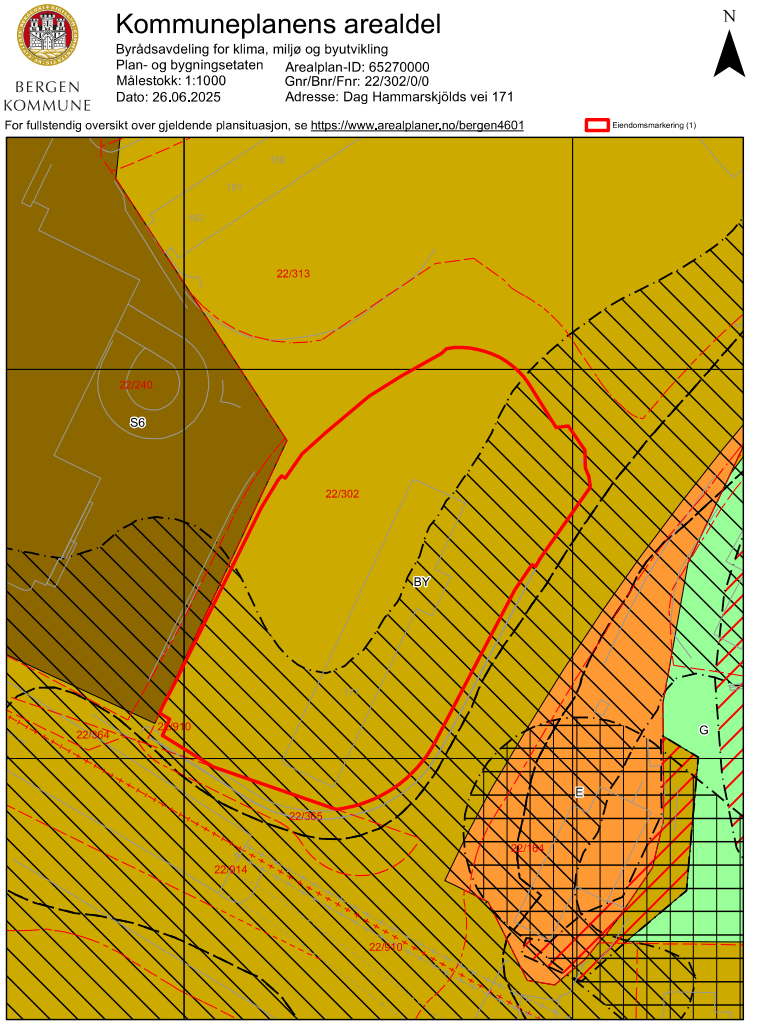
2016 - Gangveg, -areal, gågate

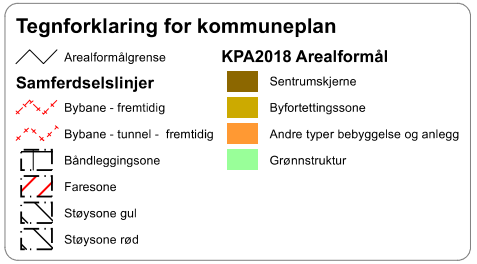
2017 - Sykkelveg, -felt

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

2080 - Parkering




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Samferdselslinjer
Bybane - fremtidig
Bybane - tunnel - fremtidig
Båndleggingsone
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Sentrumskjerne
Byfortettingssone
Andre typer bebyggelse og anlegg
Grønnstruktur

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 32-0188/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dag Hammarskjölds vei 171 5144 FYLLINGSDALEN

Betegnelse: Gnr 22, bnr 302 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no