NORDVIK

Torgny Segerstedts vei 150

1 soverom | 45 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Torgny Segerstedts vei 150

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 2-roms i 9. etasje m/ vestvendt balkong! Nytt bad & rør-i-rør 2022, kjøkken 2023 - Utsikt & kveldssol

Prisantydning	**2 700 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**3 231 181,-**
Fellesgjeld	**522 322,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 233,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

En innbydende og arealeffektiv 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i Fyllingsdalen. Leiligheten ligger høyt og fritt i 9. etasje, med flott utsikt, lite innsyn og en vestvendt balkong hvor kveldssolen kan nytes til sent på sommeren! Her kan du flytte rett inn og bo godt!

- Vestvendt balkong på 7m² med gode solforhold
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- Bad rehabilitert i 2022 og kjøkken fra 2023
- Mye inkl. i felleskostnadene, bla. varmtvann, tv/internett mm.

- 1 min gange til nærmeste busstopp m/linje 5, 14 og 48
- 5 min gange til Oasen senter, bussterminal og bybane
- Nydelige turmuligheter like ved, som Kanadaskogen, Ortuvannet og Løvstakken
- 12 min kjøring til bykjernen

Planløsning

9. Etasje
BRA-i: 45 kvm

Torgny Segerstedts vei 150



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.


















BOSCH
















beko
On/Off
Cottons
Eco 40-60
Synthetics
Spin+Drain

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0205/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 162 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 27 i Østre Sælemyr Borettslag, org.nr. 953775662

Selger
Mariann Bolstad

Kjøpesum og omkostninger
2 700 000,- (Prisantydning)
522 322,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 222 322,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 231 181,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 240 681,- (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
1972

Etasje
9

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

9. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer én bod i kjeller på ca. 2,7m², samt en halvpart av felles bod som deles med en annen andel.

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

Parkering
Laget har 50 utendørs parkeringsplasser, disse tildeles etter søknad til styret. Det er tilrettelagt for lading av el-bil på 12 parkeringsplasser, disse tildeles også etter søknad til styret. Alle plasser tildeles etter ansiennitet. Leie for parkering faktureres månedlig på giro for felleskostnader for de andelene som får tildelt plass.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

2022:
- Rørfornying og renovasjon av bad.
- Balansert ventilasjon.
- Påkostet noen dyrere fliser, spotter i taket og svarte

detaljer på vask og i dusj på badet ved rehabiliteringen.

2023:
Nytt kjøkken og hvitevarer.

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: Unik vvs hoved entreprenør og Monsen elektro i 2022 Nytt bad, rørfornying og balansert ventilasjon.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik vvs 2022

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik vvs. 2022

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: Stoltz rehab har fikset sprekkdannelser og oppsmuldring i kantene på betongelementene på fasaden i 2026

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering og avløp ble renovert i 2022

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 forbindelse med renovering av bad. Firma: Monsen elektro 2022 I forbindelse med renovering av kjøkkken. Firma: service elektrikeren 2023

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei
Eventuell kommentar: Har ikke kontrollert det elektriske anlegget.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har et par el-bil ladere.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik vvs i 2022

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar: Fikk balansert ventilasjon i 2022.

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: Nytt kjøkken i 2023. Har montert skrogene selv på vegg. men har hatt inne elektriker og rørlegger som det er gyldig dokumentasjon og samsvarserklæring på. Service elektrikeren og AOG.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 9. etasje

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.
- Ja
Beskriv: Har sett et par skjeggkre. Men det har vært så få at det ikke har vært opplevd som et problem.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport fra 2026, og 2021.

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? Ja, tilstandsrapport fra 2021 og 2026

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja
Beskriv: Det gjøres oppmerksom på at borettslaget har en pågående tvistesak med Unik. Forholdet gjelder problemer med branntetting etter rørfornying og ventilasjon utført av Unik. Flere leiligheter har opplevd at røyklukt kommer inn mellom leilighetene. Utfallet av tvistesaken er pt. uvisst. Det er ikke vært problemer med leiligheten min.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Johnsen Taksering AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot

naboleiligheter er utført i betong.
- Fasader er kledd med fasadeplater.
- Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass.
- Utvendig beslått med aluminium.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Skadedyr og fuktkrevende insekter innvendig.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Tekniske installasjoner - varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanelgg, gasskjeler, osv).
- Tilliggende konstruksjoner på våtrom.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue, kjøkken, gang, yttergang, og soverom.
- Gardiner og gardinskinner.
- Tv, veggfeste til tv, tv benk.
- Speil i stue.
- Hyller på vegg bak sofa.
- Hyller på vegg i gang og yttergang.
- Knaggrekke i yttergang.
- Bilde i yttergang.
- Skap på soverom.
- Vaskemaskin på bad.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 080 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 233,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring og felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser om at felleskostnadene trolig vil øke med 3-5% årlig for å holde tritt med inflasjon.

Det ene lånet er avdragsfritt frem til 30.06.2027. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på kr 174,- for denne leiligheten.

Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 588 092,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 352 366,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og

deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene. Selger opplyser om at borettslaget er i en prosess med å installere fiber.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget har en meget sentral og attraktiv beliggenhet i Fyllingsdalen i Torgny Segerstedtsvei 150 - 166. Man kan gå til Oasen kjøpesenter på 5 minutter hvor man finner det meste man skulle trenge i hverdagen. Kort vei til flere store arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad samt Flesland flyplass.

Til sentrum kan man kjøre med bil på 7-8 minutter. Et steinkast fra boligen ligger bussholdeplassen hvor linje 5 enkelt tar deg til sentrum eller i motsatt retning. Med bussen kommer man seg til Møhlenpris på 6-8 minutter hvor utdanningsinstitusjoner som BI, UIB og Høyskolen befinner seg og buss 25 går til og fra Haukeland sykehus. Du kan også ta bybanen fra Oasen og være på Haukeland ila. 9 minutter, eller på Kronstad innen 7 minutter.

Det er flere fine turmuligheter i nærområdet som for eksempel rundt Ortuvann, Kanadaskogen eller opp Løvstakken. Det er også kort vei til barnehage, barne og ungdomsskole og Fyllingsdalen videregående skole, ligger rett ved Oasen kjøpesenter. Med andre ord, kort vei til "alt"!

I 2021/2022 gjennomførte laget et større rehabiliteringsprosjekt. I prosjektet ble det gjennomført utskifting av alle avløpsrør og vannrør, de rehabiliterte alle badene og fikk lagt
inn balansert ventilasjon i alle leilighetene. Alle varmtvannsberedere ble fjernet fra leilighetene og flyttet til felles beredere i kjeller. Arbeidene ble finansiert ved låneopptak.

Forretningsfører
BOB BBL

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

Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 522 322,-pr. 01.09.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 71 267 943,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Fana Sparebank
Annuitetslån
Rentesats: 4,40%, fastrente
Saldo: kr 57 967 943,-
Andel av saldo: kr 424 846,-
Innfrielsesdato: 30.06.2054

Fana Sparebank
Annuitetslån
Rentesats: 5,20%, flytende rente
Saldo: kr 13 300 000,-
Andel av saldo: kr 97 476-
Innfrielsesdato: 30.06.2051
Lånet er avdragsfritt tom. 30.06.2027

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at borettslaget pt. ikke har noen større planer de neste 5 årene som vil medføre økning i fellesgjeld. Det opplyses imidlertid om at fasaden på lavblokken på sikt vil ha behov for omfattende vedlikehold. Hva som skal gjøres, når og hvilke kostnader dette vil medføre er pt. uvisst. Ny eier må imidlertid påregne en eventuell økning i fellesgjeld dersom arbeidet vedtas.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 306 572,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
Frende Skadeforsikring AS
Polisenr. 1247640

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 471 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at borettslaget 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 eller 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
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 utsikt 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. Fra Fyllingsdalen terminal kan man på 12 min komme seg 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 oppveksttun 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 25.05.1972. Denne gjelder 11 etasjers boligblokk.

Det foreligger også ferdigattest for rehabilitering bad datert 22.02.2023.

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

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

Hensynssoner (reguleringsplaner på grunnen):
- Flomfare - berøringsgrad 38,1%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 39,4%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 15,8%

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202417461.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 72000000 - Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 4, Hjalmar Brantings vei øst - planlegging igangsatt. JM Norge skal utvikle deler av Vestre Sælemyr Borettslag sin tomt (gnr 22 bnr 4), hvor det i dag blant annet er en stor parkeringsplass. Forslaget fra JM Norge er å bygge 4 bygg med 140-160 leiligheter. Videre er det foreslått en byggehøyde på 3-6 etasjer. Det er også foreslått å etablere en ny parkeringskjeller under grunnen. Ut ifra foreløpige tegninger vil ikke dette ha noen direkte innvirkning på selve leiligheten, men ny eier må påregne perioder med økt trafikk og byggestøy dersom planen blir vedtatt og arbeidet skal gjennomføres.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst 2 servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny eier. Disse omhandler erklæring/avtale og bruksrett. Disse antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at betongfasadene nylig har blitt vedlikeholdt. På litt lenger sikt har hele fasaden på lavblokken behov for omfattende vedlikehold. Styreleder opplyser videre om at borettslaget ikke har noen større planer de neste 5 årene som vil føre til økning i fellesgjeld.

Selger opplyser om at balkongen skal males i regi av borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget har en pågående tvistesak med Unik. Forholdet gjelder problemer med branntetting etter rørfornying og ventilasjon utført av Unik. Flere leiligheter har opplevd at røyklukt kommer inn mellom leilighetene. Utfallet av tvistesaken er pt. uvisst.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 557,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 147 082,- 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 15. september 2026

Ansvarlig megler
Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

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

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

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

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

Torgny Segerstedts vei 150

Nabolaget Ortuflaten - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl....	**3 min**
227 elever, 17 klasser	0.3 km
Ortun skole (8-10 kl.)	**10 min**
413 elever, 32 klasser	0.9 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	**15 min**
263 elever, 19 klasser	1.3 km
Montessoriskolen i Bergen (1-1...	**15 min**
142 elever, 14 klasser	1.3 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	**19 min**
399 elever, 33 klasser	1.6 km
Fyllingsdalen videregående sko...	**9 min**
588 elever, 28 klasser	0.8 km
Amalie Skram videregående skol...	**12 min**
1000 elever	7.3 km

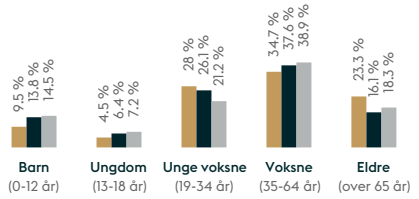
Offentlig transport

Sælemyr	**1 min**
Linje 5, 14, 48	0.1 km
Fyllingsdalen terminal	**8 min**
Linje 2	0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**12 min**
Linje F4, L4, R40	7.7 km
Bergen Flesland	**16 min**

Barnehager

Lekeklossen Vestre barnehage (...	**4 min**
28 barn	0.3 km
Lyshovden Oppveksttun barnehag...	**4 min**
88 barn	0.3 km
Ospeli barnehage (1-5 år)	**11 min**
40 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ortuflaten	1 562	964
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lyshovdenbanen	4 min
Lyshovden skole	4 min
MOVA Ortuflaten	5 min
Sprek & Blid Sissel's	9 min

«Eg liker å bo i Lyshovden brl. fordi naboene er hyggelige, det er store friområder rundt blokkene og det er kort vei til Oasen og Bergen sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Torgny Segerstedts vei 150, 5143
FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 22, bnr. 162

Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1907 **Eiendomsverdi ref nr:** SU9861

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

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

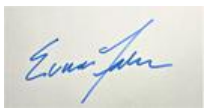
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

JOHNSEN TAKSERING AS

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



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i det store og hele i god vedlikeholdsmessig stand. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Andelsleilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Fasader er kledd med fasadeplater.
Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium.
Leilighetens ytterdør er en lydklassifisert tredør i grålmalt utførelse. I stue er det en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium. Mot vest er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på ca. 7 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med tremmer av kompositttmateriale. Betongrekkverk med topp i metall. Rekkverkshøyde ble målt til 1,13 m. Rømningsdør til nabobalkong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, samt fliser i entré.
Veggene har malte plater, malt tapet, samt malt veggfornyer på betongvegg. Innvendige tak har malte plater og malte betongoverflater.
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.
Leiligheten ligger mer enn 3 etasjer over grunnplan og radon er derfor ikke relevant.
Hvitmalte lettdører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom ble i regi av borettslaget pusset opp i 2022. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenket gulv i dusjnisje med et internt fall på 10 m.m.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk med slukrist i stål. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til 45 m.m.
Rommet har servant med underskap og speilskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassfoldedører, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har Norema-innredning fra 2023 med sorte finérte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og komfyr. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Interne avløpsrør i leiligheten er av plast.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Blokken har sentralvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann.
Sikringsskap som er plassert ute i felles svalgang inneholder jordfeilautomater med overspenningsvern. 2/40 A hovedsikringer. I tillegg 9 kurser. AMS-strømmåler fra 2017.
Leiligheten er utstyrt med et brannslukningsapparat og 2 stk. separate røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.
Blokkens grunnmur er i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

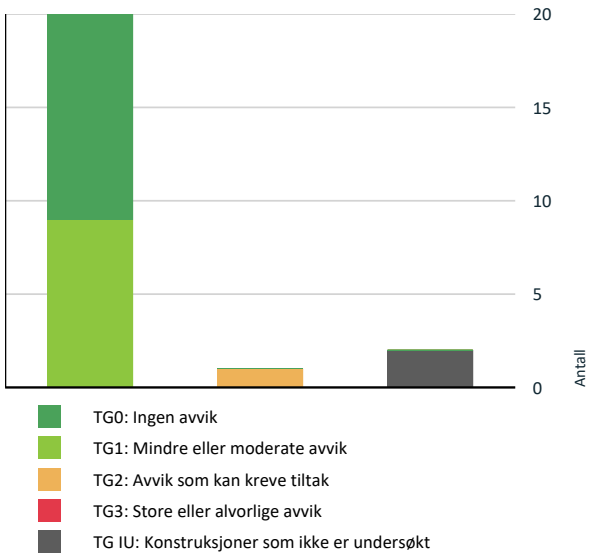
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Våtrom > 9. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1972

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligblokk på 11 etasjer + kjeller. Den takserte leilighet som ligger i blokkens 9. etasje er bebodd av andelshaver/kunde som har bodd der siden 2021.

Standard
Normalt god og modernisert standard på leilighetens overflater og utstyr.

Vedlikehold
For det meste godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Fasader er kledd med fasadeplater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium. Vinduene er for det meste produsert i 2014. Kjøkkenvindu skal være fra 90-tallet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Leilighetens ytterdør er en lydklassifisert tredør i grålmalt utførelse. I stue er det en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass. Utvendig beslått med aluminium. Skyvebalkongdør er fra 2014. Ukjent alder på hovedytterdør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Mot vest er det med adkomst fra stue en overbygget balkong på ca. 7 m². Balkongen har betongdekke som er belagt med tremmer av kompositmateriale. Betongrekkverk med topp i metall. Rekkverkshøyde ble målt til 1,13 m. Rømningsdør til nabobalkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat, samt fliser i entré.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malte plater, malt tapet, samt malt veggfornyer på betongvegg. Innvendige tak har malte plater og malte betongoverflater.

Ny veggfornyer på det meste av stue i 2021.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Blokkens etasjeskillere er utført som betongdekke.

Radon

Beskrivelse
Leiligheten ligger mer enn 3 etasjer over grunnplan og radon er derfor ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvitmalte lettdører i tre.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier opplyser at det er sett individer av skjeggkre i leiligheten.

Vurdering av avvik:
- Eier opplyser at det er sett individer av skjeggkre i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
- Skjeggkre er ikke skadelig for bygget, men bør likevel fjernes.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom ble i regi av borettslaget pusset opp i 2022. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



9. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

I boligmappa ligger det div. FDV-dokumentasjon for produkter og materialer som er benyttet på badet. Det ligger også arbeidsbeskrivelse for alle fagområder, utarbeidet av UNIK VVS som var hovedentreprenør. Det ligger også en aktivitetsrapport fra AOG Bygg AS for utførelse av våtromsarbeider.

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er nedsenket gulv i dusjnisje med et internt fall på 10 m.m.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk med slukrist i stål. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til 45 m.m.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



9. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant med underskap og speilskap, veggmontert toalett, dusjhjørne med to glassfoldedører, samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Avtrekksventil bestod papirtesten

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot kjøkken hvor det ikke er mulig å bore fordi vegg mellom bad og kjøkken er en murvegg. Det hadde også vært vanskelig å komme til med hullboring pga. kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har Norema-innredning fra 2023 med sorte finérte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og komfyr. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Ventilator bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørfornying i regi av borettslaget i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne avløpsrør i leiligheten er av plast. Nye avløpsrør under servant på bad i 2022 og under kjøkkenvask i 2023.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Nytt ventilasjonsanlegg i 2022. Dette ble installert i regi av borettslaget som mest sannsynlig besitter nødvendig dokumentasjon på det.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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

Beskrivelse

Blokken har sentralvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt forbruksvann.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap som er plassert ute i felles svalgang inneholder jordfeilautomater med overspenningsvern. 2/40 A hovedsikringer. I tillegg 9 kurser. AMS-strømmåler fra 2017.

Det ble av Høva Elektro AS skiftet innmat i sikringsskap i 2012. Installasjoner i fbm. nytt kjøkken i 2023 ble utført av Service Elektrikeren AS. Det ble av samme firma utført mindre elektriske arbeider på kjøkken og entré i 2023. Monsen Elektro AS utført elektriske installasjoner i fbm. rehabilitering av bad i 2022, inkl. legging av varmekabler. Det er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år. Det må antas at dette er en sak for borettslaget.





Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med et brannslukningsapparat og 2 stk. separate røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Blokkens grunnmur er i betong.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år. Det må antas at dette er en sak for borettslaget.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
9. etasje	45			45	7
Kjeller		4		4	
SUM	**45**	**4**			**7**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9. etasje	Entré, gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		
Kjeller		Ekstern bod, halvdel av ekstern bod	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM
Entré: 2,1 m²
Gang: 4,4 m²
Stue/kjøkken: 26,4 m²
Soverom: 6,4 m²
Bad/vaskerom: 3,4 m²

Ekstern bod i kjeller: 2,7 m²
Halvpart av felles bod: 1,2 m² (totalt areal av boden er 2,4 m²).

TAKHØYDER
Entré: 2,20 m.
Gang: 2,20 m.
Stue/kjøkken: 2,50 m.
Soverom: 2,50 m.
Bad/vaskerom: +/- 2,16 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rehabilitering av bad, samt nytt ventilasjonsanlegg i 2022. Rørfornying i 2022. Arbeidene ble utført i regi av borettslaget. Nytt kjøkken i 2023 inkl. nye avløpsrør under kjøkkenvask.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Mariann Bolstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	162		0	12485.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Torgny Segerstedts vei 150

Hjemmelshaver
Østre Sælemyr Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0901/Østre Sælemyr Borettslag	953775662	H0901	BOB BBL	Mariann Bolstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Kommentar
Opplysninger om andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt beliggende høyblokk ved Sælemyra i Fyllingsdalen i Bergen kommune. Fra den takserte leilighet som ligger i blokkens 9. etasje, er det god utsikt over sentrale deler av Fyllingsdalen, med fjernutsikt mot Sotra helt i vest. Andelseier opplyser om sommersol på den vestvendte balkongen fra ca. kl. 14.30 til ca. kl. 22.30. Innenfor gangavstand finner vi offentlig kommunikasjon, barneskole, barnehage, ungdomsskole, dagligvarebutikk, treningsstudio, samt Oasen Bydelssenter med alle sine butikker og servicetilbud. I Fyllingsdalen er det ellers flere idrettsanlegg, samt videregående skole. Bybanen har sin endestasjon ved Oasen med hyppige avganger til Bergen sentrum. Gode turmuligheter i nærområdene til bl.a. Orrtuvatnet, Krohnegården, Damsgårdsfjellet, Løvstakken og Kanadaskogen. Med bil bruker man ca. 10 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

På borettslagets fellesarealer finner vi store grøntarealer, bed, prydbusker, hekkeplanter o.a. beplantninger, lekeplasser, sittebenker og bord, grusete gangstier, asfalterte parkeringsplasser m.m.

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det en egen ekstern bod i blokkens kjeller på 2,7 m². I tillegg en halvdel av en annen bod som har et totalt areal på 2,4 m². Det er mulig å søke om fast parkeringsplass på borettslagets parkeringsplasser både med og uten lademuligheter for elbil.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Andelseier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.09.2026	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.09.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.06.2012	Fra Høva Elektro AS vedr. skifte av innmat i sikringsskap, inkl. installasjon av overspenningsvern.	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	19.10.2023	Fra Service Elektrikeren AS vedr. mindre elektriske arbeider i entré og på kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	13.03.2023	Fra Service Elektrikeren AS vedr. installasjoner i fbm. nytt kjøkken i 2023	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	16.03.2022	Fra Monsen Elektro AS vedr. elektriske installasjoner i fbm. rehabilitering av bad i 2022.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring/garantibevis	28.06.2022	Fra Monsen Elektro AS vedr. legging av varmekabler på bad.	Gjennomgått		Nei
Aktivitetsrapport	21.04.2022	Fra AOG Bygg AS vedr. våtromsarbeider på bad.	Gjennomgått		Nei
Faktura	28.02.2023	Fra Anders O Grevstad vedr. rørleggerarbeid på kjøkken.	Gjennomgått		Nei
Arbeidsbeskrivelse	19.10.2021	Fra UNIK VVS som var hovedentreprenør for rehab av bad i 2022.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	
2	09.09.2026	
3	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mariann Bolstad	9578-5995-4-3141534	2026-09-10 12:31:59

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. sep. 2026

Oppdragsnummer
32-0205/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Mariann Bolstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1247640
Forsikret i: Frende

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: Unik vvs og Monsen elektro i 2022 Nytt bad, rørfornying og balansert ventilasjon

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik vvs 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik vvs. 2022

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: Stoltz rehab har fikset sprekkdannelser og oppsmuldring i kantene på betongelementene på fasaden i 2026

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering og avløp ble renovert i 2022

---

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 forbindelse med renovering av bad. Firma: Monsen elektro 2022 I forbindelse med renovering av kjøkkken. Firma: service elektrikeren 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Har ikke tatt el- sjekk i min leilighet, men har hatt elektrikere inne i forbindelse med fornying av bad i 2022 og kjøkken i 2023. Samsvarserklæring på alt dette.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har et par el-bil ladere.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Unik vvs i 2022

---

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

Eventuell kommentar: Fikk balansert ventilasjon i 2022.

---

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: Nytt kjøkken i 2023. Har montert skrogene selv på vegg. men har hatt inne elektriker og rørlegger som det er gyldig dokumentasjon og samsvarserklæring på. Service elektrikeren og AOG.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 9. etasje

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har sett et par skjeggkre. Men det har vært så få at det ikke har vært opplevd som et problem.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport fra 2026, og 2021.

---

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? Ja, tilstandsrapport fra 2021 og 2026

---

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?

Ja

Beskriv: Det gjøres oppmerksom på at borettslaget har en pågående tvistesak med Unik. Forholdet gjelder problemer med branntetting etter rørfornying og ventilasjon utført av Unik. Flere leiligheter har opplevd at røyklukt kommer inn mellom leilighetene. Utfallet av tvistesaken er pt. uvisst. Det er ikke vært problemer med leiligheten min.

---

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: 32-0205/26



Adresse	
Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348009**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139200098**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **162**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0901**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
179,66

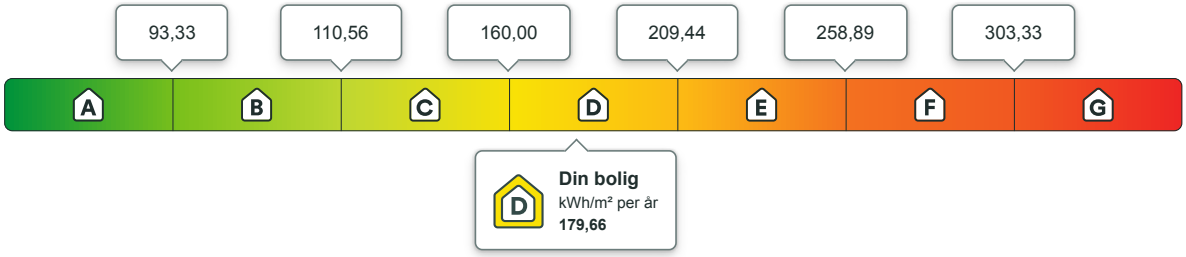
Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
7 832,02	**174,04**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN

Detaljering

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

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



Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Vedtekter

for Østre Sælemyr borettslag org nr 953 775 662.

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19 januar 1965, og korrigert på generalforsamling 5 mai 1988 og den 23.02.2006, 14.03.11 endret 13.03.2017 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikraftredelse.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

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

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

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Andelseier kan trekke ledning fra stuen ut på terrasse for å installere strøm til elektriske markiser, lamper o.l. Ledning skal trekkes gjennom vegg/betong. Arbeidet skal utføres av fagfolk, autorisert elektriker.

3. Forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører 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. Utskifting av sluk som følge av modernisering/oppussing er borettslagets ansvar. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av 3 valgkomité medlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

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

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

12 – 2 Parkering

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

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

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig. Hver husstand kan kun ha en bil parkert på innenfor borettslagets område.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I

ØSTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

Dato: 26.04.26
Kl: 18.00
Sted:Felleslokalet hos Borghilds Minne, Lillehatten 19, Fyllingsdalen

Vedlagt innkallingen:
-Dagsorden med sakspapirer
-Årsregnskap 2025, budsjett 2026 og revisjonsberetning
-Fullmaktsskjema

Vel møtt!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

3. Behandling av styrets honorar, kr. 335.000

4. Behandling av budsjett 2026

5. Valg av styre
   Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og 2 vara
   Styreleder Daniel Prestø-Økland ønsker gjenvalg.
   Styremedlemmene Siw Eines og Anki Omvik ønsker ikke gjenvalg.
   Ingen har meldt sin interesse innen innkallingen ble sendt ut.

6. Styret redegjør for status i branntettingssaken mot Unik VVS

7. Sak fra Robert Leiva, vedrørende manglende ferdigstillelse ventilasjon og bad i hans leilighet, samt brannsikkerhet

8. Fotballbanen og lekeplassen
   Styret ønsker generalforsamlingens vurdering av om dagens uteareal med fotballbane og lekeplass er hensiktsmessig.
   Fotballbanen har behov for vedlikehold og blir relativt lite brukt.
   Lekestativet er modent for utskifting og dagens regelverk krever at det legges nytt dekke. Pris ca. kr. 250.000.

Østre Sælemyr Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Østre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	11 313 748	10 288 540	11 315 000	11 876 000
Andre inntekter	3	137 850	125 550	129 000	140 000
Sum inntekter		**11 451 598**	**10 414 090**	**11 444 000**	**12 016 000**
Driftskostnader					
Dugnad	4	29 025	42 675	50 000	50 000
Styrehonorar	4, 5	345 000	235 000	325 000	345 000
Arbeidsgiveravgift	4	52 738	39 153	53 000	53 000
Avskrivninger	6	131 425	145 652	132 000	126 000
Felles strøm og varme		527 059	503 438	496 000	510 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 422 615	1 276 648	1 401 000	1 570 000
Andre driftskostnader	7	1 805 487	1 902 508	1 773 000	1 842 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	29 881	49 076	34 000	219 000
Vedlikehold	9	2 214 658	717 183	1 525 000	3 416 000
Forretningsførsel		257 241	242 260	251 000	265 000
Revisjonshonorar		20 000	19 125	20 000	21 000
Andre konsulenthonorarer		901 686	327 070	150 000	150 000
Kontingent		37 500	37 500	38 000	44 000
Forsikring		229 086	290 786	230 000	291 000
Sikringsfond		11 447	9 930	13 000	13 000
Sum driftskostnader		**8 014 847**	**5 838 005**	**6 491 000**	**8 915 000**
Driftsresultat		**3 436 751**	**4 576 085**	**4 953 000**	**3 101 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		92 465	127 558	0	0
Andre renteinntekter		590	5 019	0	0
Andre finansinntekter		2 549	37 029	0	0
Sum finansinntekter		**95 604**	**169 606**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		3 225 783	3 869 512	2 607 000	2 933 000
Andre rentekostnader		0	5 520	0	0
Sum finanskostnader		**3 225 783**	**3 875 032**	**2 607 000**	**2 933 000**
Resultat av finansposter		**-3 130 179**	**-3 705 425**	**-2 607 000**	**-2 933 000**
Resultat		**306 572**	**870 660**	**2 346 000**	**168 000**
Til/fra udekket tap		306 572	870 660	0	0
Sum disponeringer		306 572	870 660	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Østre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	8 124 358	8 124 358
Tomt	10, 11	282 044	282 044
Andre driftsmidler	6	233 425	364 850
Sum varige driftsmidler		**8 639 827**	**8 771 252**
Sum anleggsmidler		**8 639 827**	**8 771 252**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		295 016	258 997
Andre fordringer		150 046	216 528
Sum fordringer		**445 062**	**475 525**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		782 974	2 038 695
Skattetrekk		324	0
Sum bankinnsk. og kontanter		**783 298**	**2 038 695**
Sum omløpsmidler		**1 228 360**	**2 514 219**
SUM EIENDELER		**9 868 187**	**11 285 471**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Østre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		12 500	12 500
Sum innskutt egenkapital		**12 500**	**12 500**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-63 271 773	-63 578 346
Sum opptjent egenkapital		**-63 271 773**	**-63 578 346**
SUM EGENKAPITAL	12	**-63 259 273**	**-63 565 846**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	69 006 793	72 194 491
Borettsinnskudd	11	1 783 500	1 783 500
Sum langsiktig gjeld		**70 790 293**	**73 977 991**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		149 046	202 199
Leverandørgjeld		1 751 914	150 982
Skyldige off. myndigheter		46 910	43 005
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		325 000	305 000
Påløpne renter		16 954	18 085
Annen kortsiktig gjeld		47 343	154 055
Sum kortsiktig gjeld		**2 337 167**	**873 326**
SUM GJELD		**73 127 460**	**74 851 317**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 868 187**	**11 285 471**

Bergen,
Styret for Østre Sælemyr Borettslag

Daniel Prestø-Økland Styrets leder	Alexander Eide Styremedlem	Anki Austnes Omvik Styremedlem
Matilde Lie Eltvik Styremedlem	Siw Irene Eines Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	11 277 948	10 251 990	11 277 000	11 841 000
3812	Utleie parkeringsplasser	35 800	36 550	38 000	35 000
Sum felleskostnader		**11 313 748**	**10 288 540**	**11 315 000**	**11 876 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	136 350	125 550	129 000	140 000
3885	Andre inntekter	1 500	0	0	0
Sum andre inntekter		**137 850**	**125 550**	**129 000**	**140 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	325 000	305 000	325 000	345 000
5331	Avsetning styrehonorar	20 000	-70 000	0	0
Sum styrehonorar		**345 000**	**235 000**	**325 000**	**345 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Pumpestasjon	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	36 731	53 371	305 869	15 509
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 731	53 371	305 869	15 509
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	36 731	53 371	305 869	15 509
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2013	2008	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin	Avfuktnings anlegg	Tyssetilhenger	Electrolux vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	38 481	144 312	18 000	44 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	38 481	144 312	18 000	44 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	38 481	144 312	18 000	44 375
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2007	2007	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Ladeløsning EL-bil	Ladestasjoner på Søyle	2 stk datamaskiner med tillegg	Avfukter
Anskaffelseskost pr.01.01	153 000	72 725	17 380	21 677
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	153 000	72 725	17 380	21 677
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	153 000	72 725	17 380	21 677
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Lekestativ	Ladeanlegg	Vaskemakin og 2 tørketromler	Ladeanlegg (2021)
Anskaffelseskost pr.01.01	143 651	175 300	122 825	321 380
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	143 651	175 300	122 825	321 380
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	64 276
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	143 651	175 300	122 825	262 461
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	58 919
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	1

	Alarmsystem SFTY	Ladeanlegg (2024) utvidelse
Anskaffelseskost pr.01.01	211 386	124 356
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	211 386	124 356
Årets av- og nedskr. pr.31.12	42 277	24 871
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	119 785	41 452
Bokført verdi pr.31.12	91 600	82 904
Anskaffelsesår	2023	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	3	4

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	2 141	2 514	7 000	7 000
5902	Gaver til styremedlemmer	360	0	0	0
5903	Gaver til beboere	785	380	0	0
6300	Møtekostnader	4 300	4 100	4 000	5 000
6325	Renovasjon	0	0	1 000	1 000
6326	Snømåking og salting	6 663	38 335	0	0
6335	Containerleie/ -tømming	23 064	31 065	38 000	38 000
6336	HMS	10 000	0	0	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	6 499	5 703	8 000	8 000
6360	Renhold og matteleie	99 237	106 384	111 000	111 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	15 000	15 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	24 818	24 818	26 000	26 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	319	0	14 000	14 000
6372	Heis	69 036	50 917	100 000	100 000
6374	Ventilasjon	237 448	311 178	105 000	139 000
6375	TV/Internett	788 087	763 200	802 000	827 000
6376	Vaktmestertjenester	487 938	464 763	488 000	497 000
6391	Diverse serviceavtaler	28 361	26 979	33 000	23 000
6800	Kontorkostnader	0	2 930	3 000	3 000
6845	Kopiering	3 104	5 528	4 000	4 000
6860	Kursutgifter	500	31 200	1 000	1 000
6940	Porto	1 300	874	0	0
7000	Drivstoff	2 465	5 793	3 000	3 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	0	12 793	0	0
7740	Øreavrunding	8	0	0	0
7770	Bankgebyr	345	411	0	0
7779	Andre gebyr	1 910	2 875	0	0
7782	Kostnader bomiljø	6 801	8 008	10 000	10 000
7790	Andre kostnader	0	1 761	0	0
Sum driftskostnader		**1 805 487**	**1 902 508**	**1 773 000**	**1 842 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	0	6 495	0	0
6502	Brannvernutstyr	0	4 574	3 000	80 000
6503	Annet driftsmateriell	1 352	9 133	6 000	6 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	4 820	5 110	5 000	5 000
6510	Verktøy og redskap	378	5 971	5 000	5 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	2 269	0	0
6540	Inventar	0	0	3 000	3 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	5 625	95	0	100 000
6553	Abonnement og lisenser	17 706	15 429	12 000	20 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**29 881**	**49 076**	**34 000**	**219 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	1 327 915	394 609	1 250 000	3 000 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	14 308	43 496	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	74 907	6 290	10 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	7 463	4 769	12 000	12 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	572 190	0	20 000	20 000
6606	Vedlikehold heis	170 984	88 700	0	0
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	0	14 298	30 000	30 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	1 698	1 831	5 000	5 000
6614	Vedlikehold maling	1 304	2 793	60 000	250 000
6615	Vedlikehold låssystemer	8 147	58 080	30 000	30 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	50 000	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	3 713	29 072	25 000	25 000
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	0	42 006	0	0
6635	HMS og brannvernkostnadar	32 030	31 240	33 000	34 000
Sum vedlikehold		**2 214 658**	**717 183**	**1 525 000**	**3 416 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Bygninger

	Tomt	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	282 044	8 124 358
Anskaffelseskost pr.31.12	282 044	8 124 358
Bokført verdi pr.31.12	282 044	8 124 358
Anskaffelsesår	1970	1970

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	70 790 293	73 977 991
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	8 406 402	8 406 402

Note 12 - Egenkapital

	Andelskapital	Udekket tap	Sum egenkapital
IB EK	12 500 -	63 578 346 -	63 565 846
Årets resultat		306 572	306 572
UB EK	12 500 -	63 271 774 -	63 259 274

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

Fana Sparebank		
Renter 31.12.25: 4,95%, løpetid 4 år		
Opprinnelig 2024	74 000 000	
Nedbetalt tidligere	61 314 845	
Nedbetalt i år	2 173 599	
Lånesaldo 31.12		10 511 556
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2027		
Fana Sparebank		
Renter 31.12.25: 4,40%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2024	60 000 000	
Nedbetalt tidligere	490 664	
Nedbetalt i år	1 014 099	
Lånesaldo 31.12		58 495 237
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2054		
Sum langsiktig gjeld		**69 006 793**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 706 919

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Fana Sparebank 3411.87.19818	2	117 395	234 790
	1	113 388	113 388
	11	113 362	1 246 982
	1	102 933	102 933
	10	101 597	1 015 970
	9	98 900	890 100
	1	96 357	96 357
	80	77 039	6 163 120
	6	73 032	438 192
	4	52 430	209 720
Lån Fana Sparebank 34118756543	2	653 287	1 306 574
	1	630 987	630 987
	11	630 844	6 939 284
	1	572 806	572 806
	10	565 372	5 653 720
	9	550 362	4 953 258
	1	536 210	536 210
	80	428 711	34 296 880
	6	406 411	2 438 466
	4	291 764	1 167 056

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**1 640 894**	**482 375**
Periodens resultat	306 572	870 660
Årets avskrivninger	131 425	145 652
Årets investeringer	0	-124 356
Opptak lån	0	134 000 000
Avdrag lån	-3 187 698	-133 733 437
Endring i disponible midler	**-2 749 701**	**1 158 519**
Disponible midler 31.12.	**-1 108 807**	**1 640 894**

Borettslaget har pr 31.12.25 negative disponible midler på kr. 1 108 807. Årsaken er kortsiktig gjeld der forpliktelsen forfaller januar 2026.

Dokumentet er elektronisk signert

256 - Årsregnsk...

Name	Date	Name	Date
Omvik, Anki Austnes	**2026-03-29**	**Prestø-økland, Daniel**	**2026-03-29**
Identification		Identification	
Omvik, Anki Austnes		Prestø-økland, Daniel	
Name	Date	Name	Date
Eines, Siw Irene	**2026-03-24**	**Eltvik, Matilde Lie**	**2026-03-29**
Identification		Identification	
Eines, Siw Irene		Eltvik, Matilde Lie	
Name	Date		
Eide, Alexander	**2026-03-26**		
Identification			
Eide, Alexander			

Signicat

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

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

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

Til generalforsamlingen i Østre Sælemyr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Sælemyr Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 9P99D-ULNCY-5F4M4-01LYA-SZQNJ-KDQ5O

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9P99D-ULNGY-5F4FM-01LYA-SZQNJ-KD0Z9

SAK 7

Sak til generalforsamling – alvorlige avvik ved ventilasjon, manglende ferdigstillelse og verdireduksjon

Jeg ber med dette om at følgende sak tas opp på kommende generalforsamling.

Saken gjelder min leilighet i Torgny segerstedsvei 162 lelighets nummer 004, hvor det foreligger betydelige mangler knyttet til bad og ventilasjon, som ikke er utbedret til tross for at forholdene ble reklamert på for ca. 4 år siden.

I forbindelse med befaring den gang ble flere avvik påpekt og notert av representanter fra borettslaget og Unik, med beskjed om at saken skulle følges opp. Jeg har imidlertid ikke mottatt noen tilbakemelding eller videre oppfølging siden dette.

Forholdene er fortsatt ikke utbedret, og leiligheten fremstår som ikke ferdigstilt. Jeg har i hele denne perioden bodd i boligen og samtidig betalt for en standard og leveranse som ikke er oppfylt.

Jeg har nå engasjert takstmann, og vedlagte takstrapport avdekker flere alvorlige forhold, herunder:

- Vesentlige mangler ved ventilasjonsanlegg
- Åpne konstruksjoner, herunder himling/tak som ikke er lukket
- Forhold som vurderes som brannfarlige

De påpekte avvikene innebærer ikke bare mangler ved min leilighet, men kan også ha betydning for byggets samlede brannsikkerhet.

Jeg er kjent med at borettslaget allerede er i en pågående tvist med utbygger (Unik) vedrørende mangelfull branntetting i øvrige bygg. De forhold som nå er dokumentert i min leilighet kan være relevante også i denne sammenheng, selv om min leilighet ligger i tilknytning til lavblokk.

Videre fremgår det av takstrapporten at manglene medfører en verdireduksjon på anslagsvis kr 500 000 – 600 000.

Jeg vil også bemerke at saken over flere år ikke har blitt fulgt opp, til tross for at den tidligere er meldt inn. På bakgrunn av manglende fremdrift og oppfølging, opplever jeg ikke å ha fått en tilstrekkelig og nøytral behandling av saken.

Jeg ber derfor om at generalforsamlingen som borettslagets øverste organ vurderer saken.

På denne bakgrunn bes det om at generalforsamlingen tar stilling til følgende:

1. Hvordan borettslaget vil følge opp de avdekkede forholdene
2. Om forholdene skal inngå som del av borettslagets sak mot utbygger
3. Plan og tidsfrist for utbedring av manglene
4. Avklaring av ansvarsforhold og dekning av kostnader.
5. Tenker dette haster på grunn av brannfare.

Takstrapport vedlegges.

Jeg ber om at saken behandles og protokollføres.

Jeg ber om en skriftlig bekreftelse på at saken er mottatt og vil bli lagt frem for generalforsamlingen, innen 7 dager.

På bakgrunn av de alvorlige forholdene som er avdekket, herunder brannsikkerhetsmessige avvik, ber jeg også om en tilbakemelding på videre oppfølging og midlertidige tiltak innen rimelig tid.

Med vennlig hilsen

Robert Leiva

Torgny segerstedsvei 162.

5143 Fyllingsdalen.

93803344

SAK 87

Norsk takst

Befaringsrapport

Vurdering av arbeid som ikke er fullført

Torgny Segerstedts vei 162, 5143 FYLLINGSDALEN
BERGEN kommune
gnr. 22, bnr. 162



Befaringsdato: 26.03.2026 Rapportdato: 31.03.2026 Oppdragsnr.: 14713-1903 Referansenummer: TC7361

Autorisert foretak: Takstmann Jarle Johan Larsen AS Sertifisert Takstingeniør: Jarle Johan Larsen Vår ref:

Medlem av NITO

Gyldig rapport
31.03.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
FYLLINGSDALEN 5143

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.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS

Over 30 års erfaring innen bygg og eiendom
Utdannet byggmester og eiendomsmegler, med over 30 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Som medlem i Norsk Takst og NITO bygger arbeidet på faglig forankrede vurderinger og rapporter, tilpasset privatmarkedet.

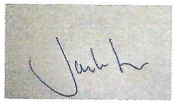
Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale om ditt prosjekt.

Tjenester innen bolig og eiendom

Tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova
Verdi- og lånetakst
Næringstakst
Reklamasjonsrapporter
Konsulentbistand ved overtakelse av eiendom
Energirådgivning
Energimerking



Rapportansvarlig



Jarle Johan Larsen
Uavhengig Takstingeniør
post@jjtakst.no
952 65 830

Norsk takst

Beskrivelser

Østre Sælemyr borettslag fra internettside

Bygget i 1971
Østre Sælemyr Borettslag er tilsluttet BOB og laget består av en høyblokk og en lavblokk med totalt 125 boenheter. I høyblokken er det 11 treroms og 82 toroms leiligheter, mens lavblokken har 32 leiligheter fordelt på to, tre og fireroms leiligheter.

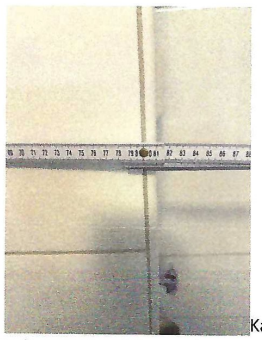
Alle bad ble rehabilitert i 2021-2022, og det er 10 års garanti på arbeidet. Kontakt styret dersom det oppstår problemer eller dersom du tenker på å utføre arbeid på badet.

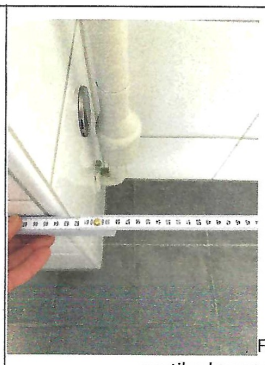
Mandat

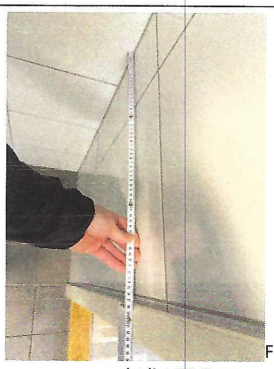
Oppdraget omfatter visuell befaring og vurdering av arbeider som ikke er ferdigstilt i leiligheten, samt registrering av skader og mangler som er synlige på befaringsdagen. Videre omfatter oppdraget en overordnet vurdering av enkelte brann- og lydmessige forhold knyttet til gjennomføringer og ventilasjonsarbeider, samt et skjønnsmessig kostnadsanslag for komplettering og utbedring av registrerte forhold.

Bad

Bad er fra 2021/22 og utført i regi av borettslaget.
Badet har dør i våtsone, uten å utføre kompenserende tiltak.
Nisje for vaskemaskin fremstår for trang til normal plassering av vaskemaskin. Målinger utført under befaring viser at innbyggingen for vegghengt wc og plassering av avløpsrør reduserer tilgjengelig bredde/dybde, slik at vaskemaskin etter det opplyste må plasseres delvis ut på gulv og inn i døråpning. Løsningen fremstår som lite funksjonell.


Kassen til vegghengt wc er 81cm og kunne vært minde.


Fra vegg er det 55 cm til avløpsrør.


Fra vegg til dørlist 57,5 cm

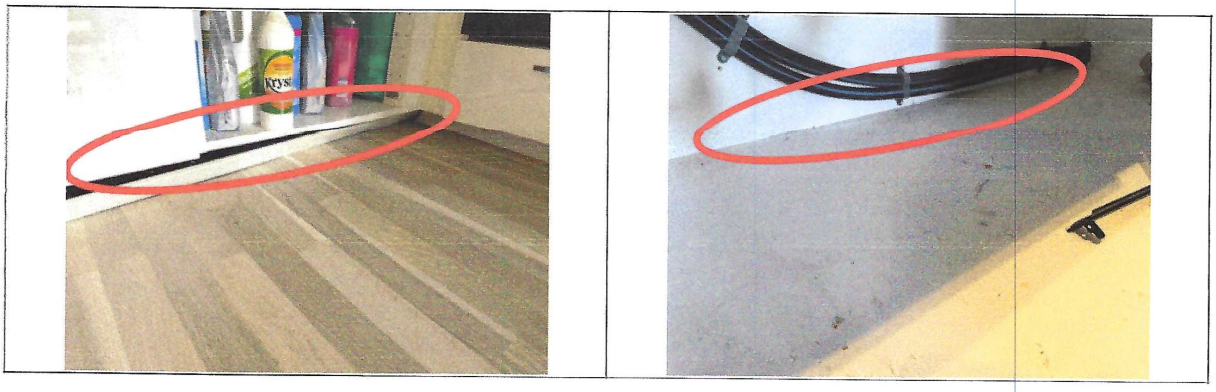
På bakgrunn av mål blir da vaskemaskin plassert ut på gulv og delvis i døråpning.

Om badet er prosjektert etter preaksepterte løsninger.
Bruksvann ledes bort, alternativ 2.
Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk, alternativ 2.
Om det er disse preaksepterte løsningene som er prosjektet, er det avvik på fallforholdet. Membran er ikke ført opp 15 mm i døråpning, se bilde.



Kjøkken

Det er registrert skader på underskap, herunder bunn og sokkel. Benkeplaten fremstår også ute av vater. Videre mangler overskap i forbindelse med ventilator, og eksisterende løsning fremstår ikke ferdigstilt.



Overskap i forbindelse med ventilator er ikke montert.
Dør til overskap må få en annen løsning, se under.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
FYLLINGSDALEN 5143



Ventilasjon

Registrering
Ventilasjonsanlegget fremstår ikke ferdigstilt. Avtrekk på bad og kjøkken er plombert. Kanal/rørføring til utvendig avkast er montert med bue/oppbrekk slik at det ikke er etablert naturlig fall mot utside.
Vurdering
Rørføring uten fall mot utside gir risiko for at kondensvann ikke ledes bort som forutsatt. Dette kan medføre vannansamling i kanal og mulig skade på aggregat eller tilstøtende konstruksjoner. Anlegget fremstår heller ikke innregulert/ferdig innstilt.
Konsekvens/tiltak
Anlegget må kompletteres, innreguleres og kontrolleres opp mot prosjektert løsning. Kanalføring bør utbedres slik at kondensvann ledes bort på korrekt måte.

Takstmann Jarle Johan Larsen AS
Ture Nemans vei 106
FYLLINGSDALEN 5143

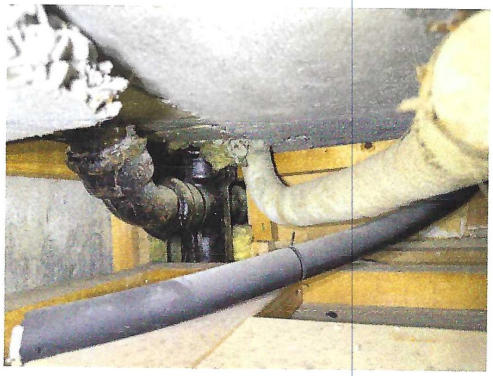




Branntetting



De gamle ventilasjonskanalene.



Undersiden av sluk til naboen over.

Ved befaringen kunne undertegnede ikke observere dokumentert eller synlig utført brann- og lydtetting rundt de viste gjennomføringene. Forholdet bør vurderes nærmere av prosjekterende og utførende.

Overflater

Kasse i stue og himling i gang fremstår ikke ferdigstilt. Det mangler plating, sparkling og maling. Det er videre registrert behov for lokal

utbedring og overflatebehandling flere steder som følge av utførte arbeider. Rørføring i stue bør kasses inn. Eier hadde tidligere lys i kasse ved overgang vegg/ himling og dette må tilbakeføres.



Bilde er tatt opp mot himlingen.



Rørene i stue må kasses inn, det var tidligere spotter i tilsvarende kasse.

Beregninger

Beregnet markedsleie i dagens uferdige/avvikende tilstand er skjønnsmessig vurdert til ca. kr 14 000 per måned.
Markedsmessig verdireduksjon ved salg som følge av uferdig ventilasjonsarbeid, registrerte skader og uavklart tilstand er skjønnsmessig anslått til ca. kr 500 000–600 000. Vurderingen er beheftet med betydelig usikkerhet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
26.3.2026			Jarle Johan Larsen	Takstingeniør
			Robert Antonio Munoz Leiva	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	162	0	12485,3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Torgny Segerstedts vei 162

Hjemmelshaver
Østre Sælemyr Borettslag

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Bad	
Endre kasse til vegghengt wc, slik at det blir plass til vaskermaskin estimert sum kr 40 000,-	70 000
Lage oppkant ved dør, fjerne flis, lappe membran og flislegge kr 30 000,-	
Kjøkken	
Ny skrog, nye skap og sider til overskap. Montering og demontering.	35 000
Ventilasjon	
Komplettering og justering av anlegget.	20 000
Branntetting	
Prosjerktering kr 20 000.- Utføring kr 30 000,-	50 000
Overflater	
Tømrer kr 18 000 Maler kr 10 000,- Elektriker kr 10 000	38 000
MVA 25%	53 250
Total	266 250

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert. 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 og takstmanns egen HMS.
Oppgitte priser er basert på erfaringstall og kun estimater, bør kontrolleres med utførende håndverker.
Vurderingen er basert på visuell befaring.
Rapporten er ikke en juridisk ansvarsavgjørelse
Årsakssammenheng er vurdert begrenset og basert på tilgjengelige observasjoner
Kostnader er erfaringstall og ikke tilbud

SAK § 7

Til

Generalforsamlingen i Østre Sælemyr borettslag

08.04.26

STYRETS TILSVAR I SAK FRA ROBERT LEIVA

Bakgrunn

Prosjekt for rehabilitering av bad og rør, samt installasjon av balansert ventilasjon ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 08.05.21.

Før arbeidet startet ble arbeidstegningene gjort tilgjengelige for beboerne. Det ble også etablert to beboergrupper hvor alle som ønsket fikk anledning til å delta, én gruppe for bad og én for ventilasjon. Den enkelte beboer inngikk også en avtale med Unik som omhandlet utførelse og tilvalg for badet i hver enkelt leilighet.
Formålet med dette var å sikre at alle fikk mulighet til å komme med merknader og endringsønsker til løsningene som ble valgt. Endringer når arbeidet først var påbegynt ville medføre at prosjektet ikke ville la seg gjennomføre innen tidsplanen og budsjettet som var vedtatt.
Antallet bemerkninger fra beboere var svært lavt, og det kom heller ingen innvendinger fra Robert Leiva.

Om Leivas sak

I Leivas leilighet var det planlagt veggmontert ventilasjonsaggregat plassert på kjøkkenet. Mange av leilighetene i laget har denne varianten, og løsningen er akkurat den samme som for de andre leilighetene av samme type.

Da arbeidet var godt i gang i leiligheten hans uttrykte han misnøye med løsningen som var valgt for ventilasjonsanlegget, og krevde at aggregatet skulle takmonteres i gangen. Han nektet samtidig arbeiderne tilgang til leiligheten slik at arbeidet stanset opp. Styrets vurdering var, og er fremdeles, at han ved å hindre utførelse av arbeidet opptrådde i strid med borettslagsloven og borettslagets vedtekter.
Styret innhentet juridisk bistand fra BOB som bekreftet denne vurderingen.

Ordlyden i loven og vedtektene er slik:

Borettslagsloven § 5-17 3. ledd: «Andelseieren skal gi tilgang til bustaden for utføring av arbeid som nemnt i først og andre leddet, og for ettersyn i høve til slikt vedlikehald, reparasjon eller utskifting.»
Borettslagets vedtekter kap. 5-2 (4): «Andelseieren skal gi tilgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.»

Det var på dette tidspunkt både muntlig og skriftlig kommunikasjon mellom Leiva, styret og Unik VVS. Det ble gjort forsøk på å finne en løsning, og det ble avholdt møte og befaring i leiligheten hvor de tre partene var til stede. Unik VVS anslo at re-prosjektering, reversering av påbegynt arbeid og utførelse av ny løsning i hans leilighet ville ha en kostnad i størrelsesorden 150.000 -200.000 kroner. Det ble fra styrets side gjort klart for Leiva at han ville måtte betale for alt eller det meste av dette selv. Dette godtok han ikke.

Etter litt frem og tilbake ble det enighet om at badet skulle ferdigstilles, mens arbeidet med ventilasjonen skulle avbrytes. Han var for øvrig misfornøyd med noe av arbeidet på badet.

Styret ønsket sterkt å få til en løsning mens arbeidet fremdeles pågikk i borettslaget, fordi kostnadene knyttet til ferdigstillelse ville bli langt høyere dersom dette skulle skje etter at prosjektet var avsluttet. Frem til arbeidet i borettslaget var fullført hadde Leiva mulighet til å få ferdigstilt ventilasjonsanlegget slik det var planlagt uten kostnad.

Kommunikasjon mellom styret og Leiva ble avbrutt ved at han unnlot å svare på våre henvendelser. Som et siste forsøk på å få til en avklaring engasjerte styret en jurist hos BOB som sendte ham et brev, der sakens implikasjoner ble gjort tydelig, og han ble oppfordret til å kontakte styret for å få til en avklaring. Brevet er datert 09.12.22 og er vedlagt saken, og gjentar budskapet som styret allerede hadde formidlet.
Leiva besvarte ikke brevet og det har ikke vært utvikling i saken etter dette.

Om behandling av saken på generalforsamlingen

Styret stiller seg positiv til at saken behandles på generalforsamlingen og håper at dette vil gi en endelig avklaring.

Styrets standpunkt i saken er uendret, men det kan for ordens skyld nevnes at det er generalforsamlingen som er borettslagets høyeste organ, og styret vil derfor rette seg etter alle dens vedtak.

Oppsummert

Om ventilasjonsanlegget:
Det er ikke uenighet om at arbeidet knyttet til ventilasjonsanlegget i Leiva sin leilighet ikke er fullført. I tråd med tidligere vurdering er styrets syn at Leiva selv må bære ansvaret og de medfølgende kostnadene for dette.

Om badet:
Styret vurderer at badet er ferdigstilt innenfor det som var avtalt, men mindre tilpasninger kan være aktuelt for å finne en minnelig løsning. Dersom det likevel skulle vise seg at det er fagmessige mangler vil styret følge dette opp som en garantisak ovenfor Unik.

Om branntetting:
Styret kan ikke se at avvikene i branntetting i Leiva sin leilighet er annerledes enn det som er avdekket andre steder i borettslaget, og dermed allerede er omfattet av vår pågående rettslige prosess mot Unik.

Styret ønsker følgende vedtak:

1. Robert Leiva må selv sørge for, og betale for, ferdigstillelse av ventilasjonsanlegget i sin leilighet.
2. Borettslaget kan besørge mindre utbedringer av badet dersom styret vurderer dette som hensiktsmessig. Dersom det ved nærmere undersøkelse skulle vise seg at det er fagmessige mangler vil styret følge dette opp som en garantisak ovenfor Unik.
3. Manglene ved branntetting i Leiva sin leilighet håndteres som del av borettslagets pågående prosess mot Unik.

For styret,

Daniel Prestø-Økland

Styreleder

SAK 7

Robert Leiva
Ortuflaten 68

5143 FYLLINGSDALEN

Deres ref.: Vår ref.: Dato: 09.12.2022

Angående installering av balansert ventilasjonsanlegg i andel 10 i Østre Sælemyr borettslag

Innledning

Styret i Østre Sælemyr borettslag har bedt BOB BBL om bistand i denne saken. Undertegnede representerer derfor borettslaget i denne saken.

Det gjelder ferdigstillelse av arbeid i din andel, og da hovedsakelig ferdigstillelse av installasjon av balansert ventilasjonsanlegg i din bolig.

Sakens faktiske side

Borettslaget har vært gjennom en rehabilitering av bygningsmassen. I forkant av beslutningen er det gjennomført flere beboermøter og det er sendt ut infoskriv til andelseierne underveis i prosessen. Unik VVS har vært deltagende på flere møter, og i informasjonen er det gjengitt at det for din leilighetstype er prosjektert at ventilasjonsaggregatet skal plasseres over komfyr på kjøkkenet. Borettslaget har flere ulike leilighetstyper, og plasseringen av aggregatet er noe ulik for de ulike leilighetstypene. Generalforsamlingen i borettslaget vedtok utskiftning av rør og fornying av bad, felles opplegg for varmtvann, balansert ventilasjon, samt asbestsanering på ekstraordinær generalforsamling 09.05.21.

Arbeidene startet opp i januar 2022, og din bolig var en av de første leilighetene som ble rehabilitert. Kort tid etter oppstart så oppstod det uenigheter angående plassering av aggregatet, noe som medførte at arbeidene stanset. Styret har forsøkt å komme til enighet med deg uten hell. En plassering av aggregatet der du ønsker har en merkostnad på kr 200 000. Denne kostnaden har du ikke vært villig til å påta deg.

Resultatet er nå at din bolig ikke er ferdigstilt i henhold til den rehabiliteringen som ble vedtatt av generalforsamlingen. Dette er meget uheldig,

Sakens juridiske side

Som andelseier i et borettslag så plikter du å følge de regler som er gjeldende i borettslaget. Generalforsamlingen i borettslaget fattet 09.05.21 et vedtak som du plikter å rette deg etter. Eventuelle brudd på de pliktene som følger i borettslaget kan anses som et mislighold av dine plikter i borettslaget.

Borettslagloven § 5-17 3.ledd:

(3) Andelseigaren skal gi tilgjenge til bustaden for utføring av arbeid som nemnt i første og andre leddet, og for ettersyn i høve til slikt vedlikehald, reparasjon eller utskifting.

Det følger av denne bestemmelsen at borettslaget har rett til tilkomst til din bolig for vedlikehold og utskifting.

Avslutning

Det bes innstendig om at du medvirker til installering av ventilasjonsaggregatet i din andel. Dersom du ønsker aggregatet plassert et annet sted i boligen, så er dette en kostnad du selv må dekke.

Det bes om at du tar kontakt med styreleder innen 18.desember 2022 for å planlegge fremdriften i din bolig.

Med hilsen

Lene Brattaule

Lene Brattaule
Jurist | Fagansvarlig juridisk
Mob: +47 90585258
E-post: lene.brattaule@bob.no

Fullmaktsskjema

Generalforsamling, Østre Sælemyr Borettslag, 26.04.26

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ØSTRE SÆLEMYR BRL

Sted: Fyllingsdalen

Dato: 26.04.26 kl. 18.00

Møtet ble åpnet av:	Styreleder Daniel Prestø-Økland
Til stede fra styret:	Siw Eines
	Alexander Eide
	Matilde Eltvik
	Anki Omvik

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	23
+ Antall fullmakter:	2
= Antall stemmeberettigede:	25

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Styreleder Daniel Prestø-Økland

Vedtak: Vedtatt

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Styreleder Daniel Prestø-Økland

Vedtak: Vedtatt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Sondre Lindhagen & Linda Dyvik

Vedtak: Valgt.

f) Valg av tellekorps

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

Utgikk.

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Godkjent

3. Styrehonorar

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

Forslag: Kr 335.000

Vedtak: Vedtatt

4. Godkjenning av budsjett 2026

Godkjent.

5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.****)*

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Daniel Prestø-Økland	2026-28
Styremedlem	Alexander Eide	2025-27
Styremedlem	Matilde Eltvik	2025-27
Styremedlem	Bjørn Høysæter	2026-28
Styremedlem	Mariann Blostad	2026-28
Vara	Amalie Simonsen	2026-27
Vara	Nathalie Bruås	2026-27

6. Styret redegjorde for status i branntettingssaken

Generalforsamlingen tok redegjørelsen til orientering.

7. Utgikk

8. Fotballbanen og lekeplassen

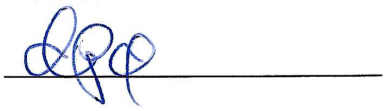
Generalforsamlingen drøftet om dagens uteareal med fotballbane og lekeplass er hensiktsmessig.

Det ble enighet om at styret skulle utarbeide et forslag til løsning og informere beboerne om dette.

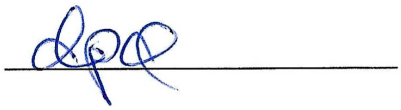
Lekestativet må uansett demonteres fordi levetiden er utløpt.

Underskrifter:

Møteleder



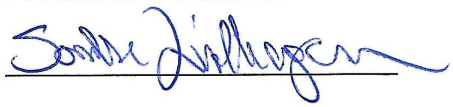
Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver

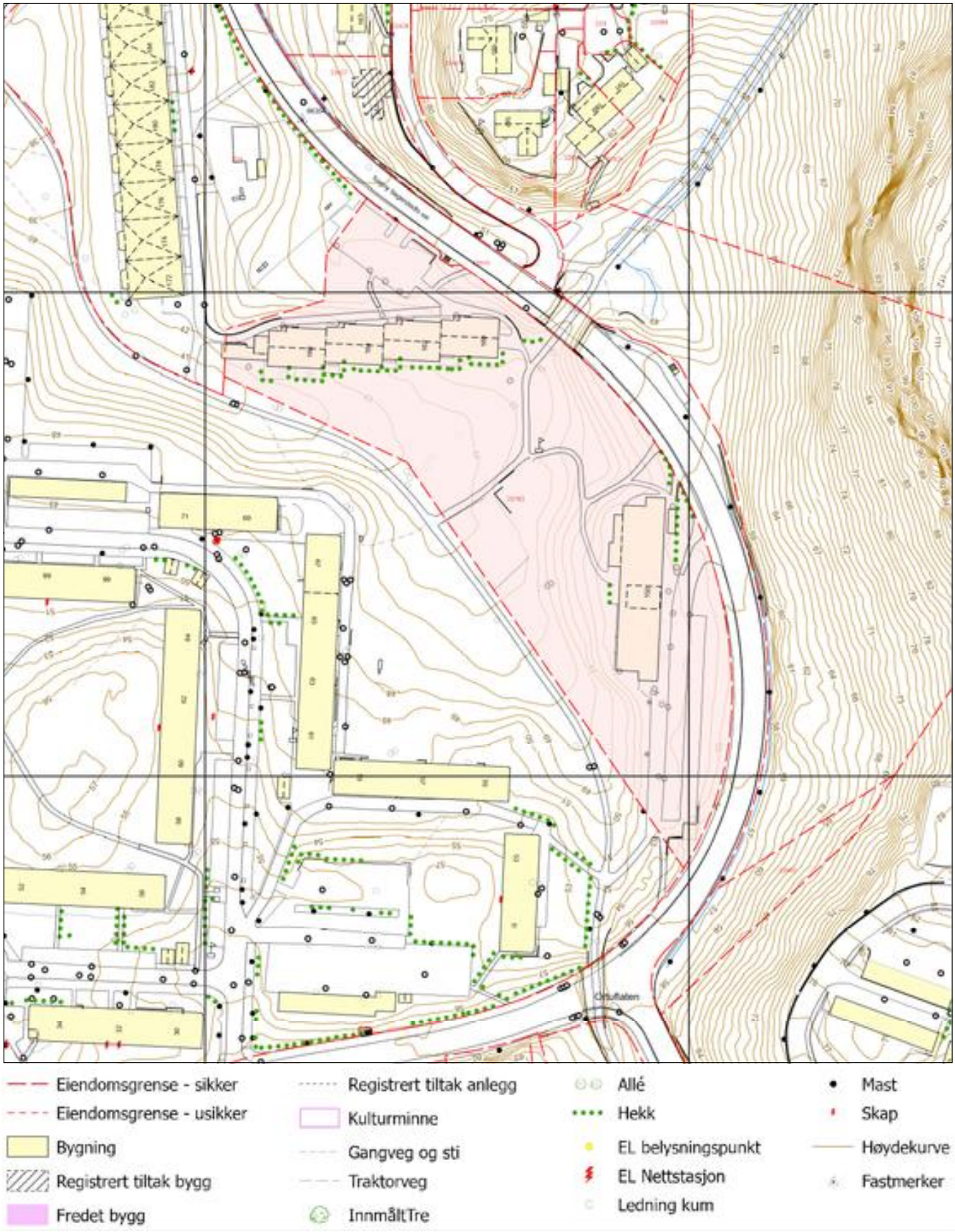


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 31.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/162/0/0
Adresse: Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 31.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/162/0/0
Adresse: Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/162/0/0
Utlistet 01. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258931188	Grunneiendom	0	Ja	12 471,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	92,5 %
63860000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	3,8 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	3,7 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	38,1 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	2 - Vilkår, bruk	21,1 %

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	39,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	15,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
11420000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI	3	-
11530000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGFELT XI	3	-
65900000	35	FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL	3	201811503
72000000	35	Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 4, Hjalmar Brantings vei øst	1	202513842

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/247	13926018	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.04.2014	-
22/427	300961277	-	Enebolig	Rammetillatelse	25.10.2021	202017256

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 01. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

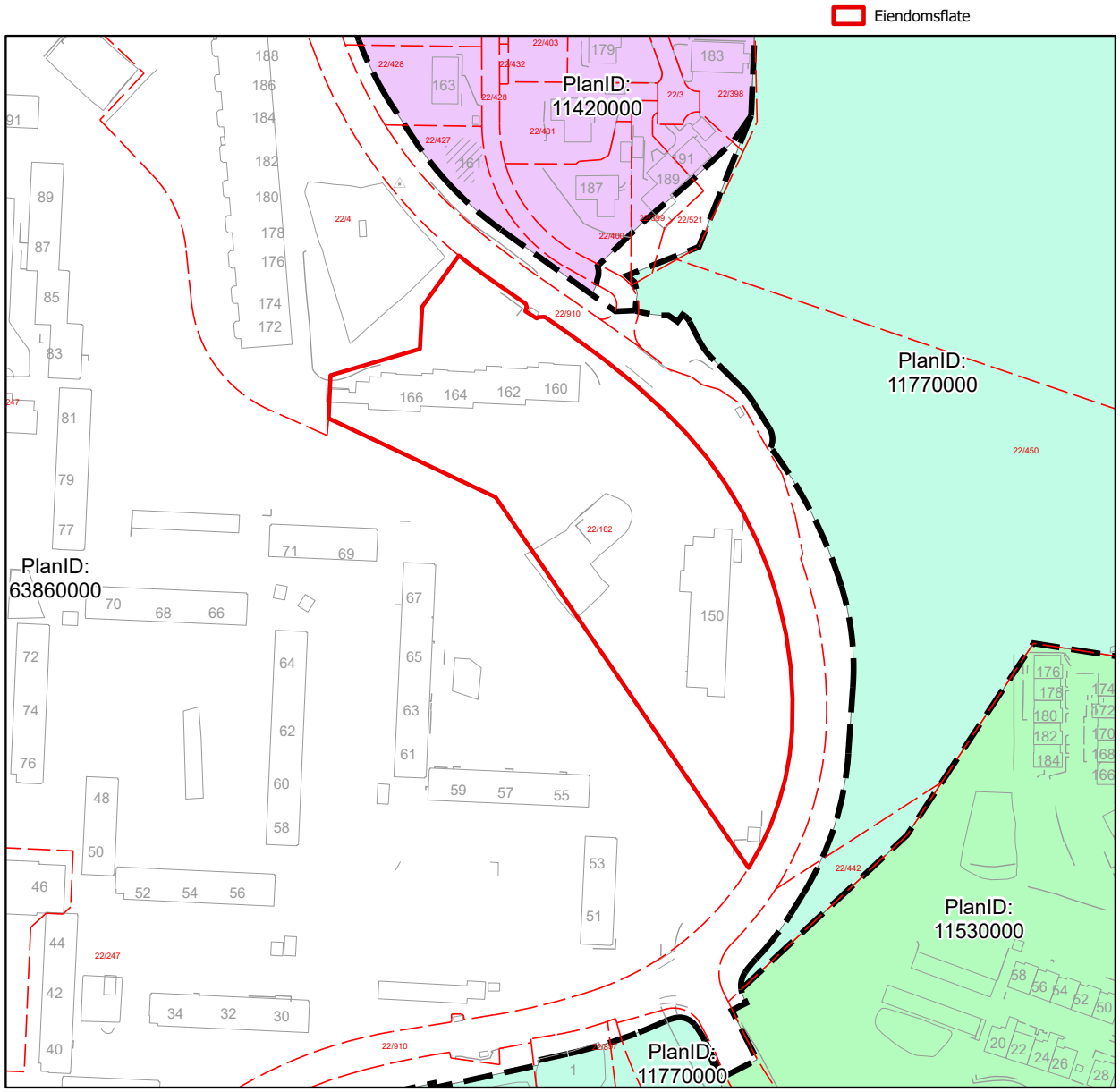
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/162/0/0
Dato: 01.09.2026 Adresse: Torgny Segerstedts vei 150 m.fl.

N

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

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 01.09.2026

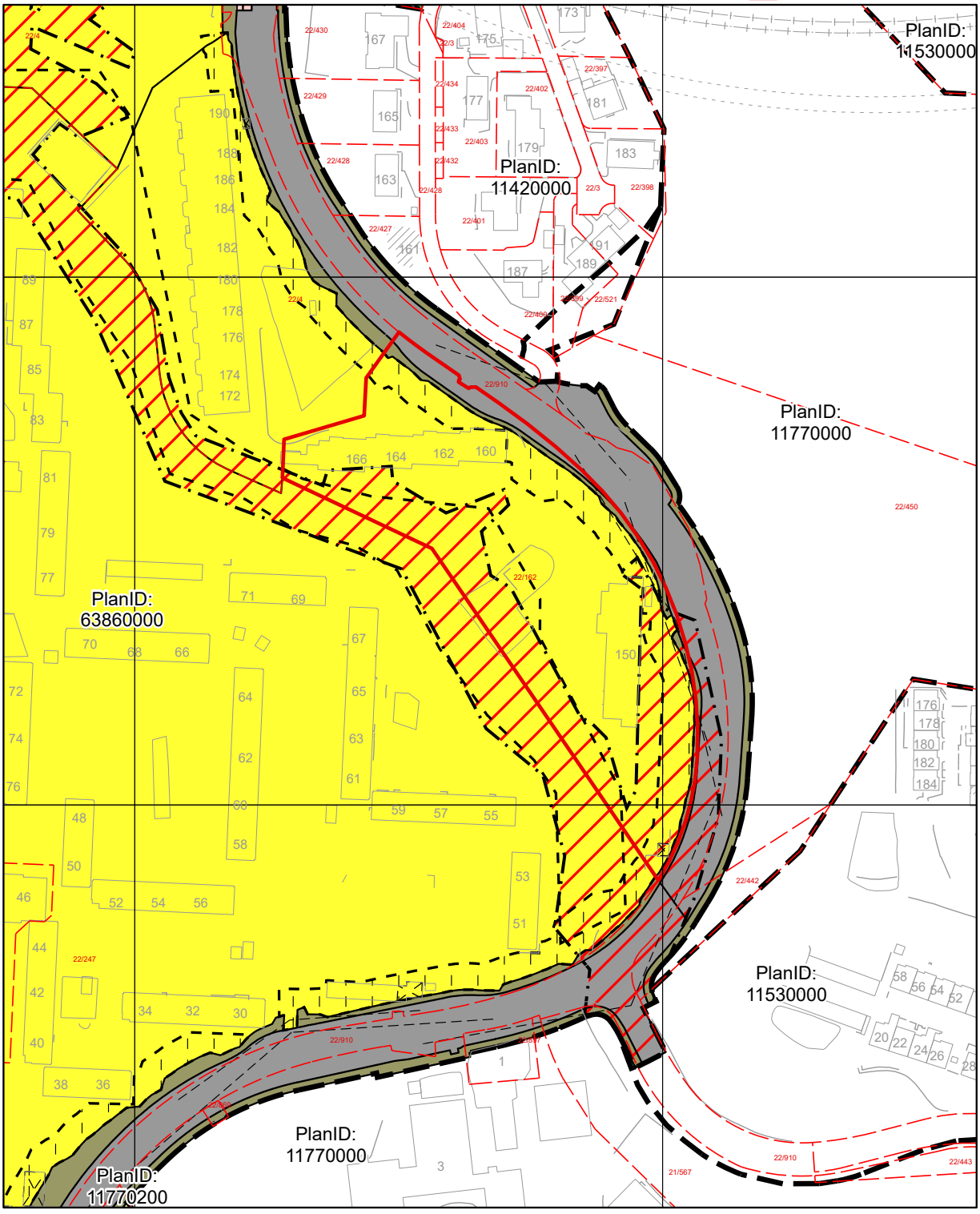
Gnr/Bnr/Fnr: 22/162/0/0
Adresse: Torgny Segerstedts vei 150 m.fl.

N

PlanID(er): 63860000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Friluftsområde (på land)

Felles lekeareal for barn

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

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

2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.

2012 - Gate med fortau

2017 - Sykkelveg, -felt

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

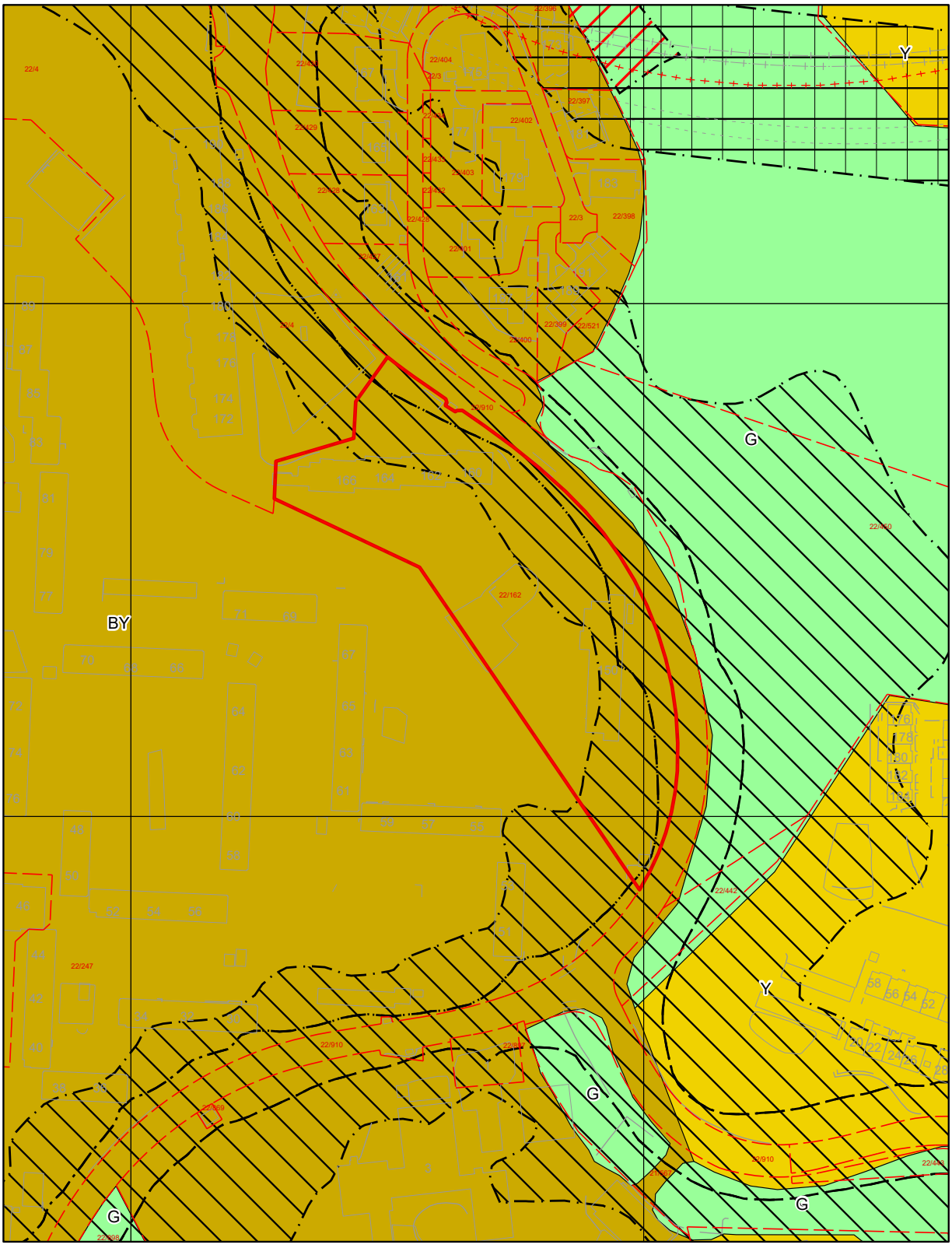
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 01.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/162/0/0
Adresse: Torgny Segerstedts vei 150 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Bybane - tunnel - fremtidig


Båndleggingsone


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

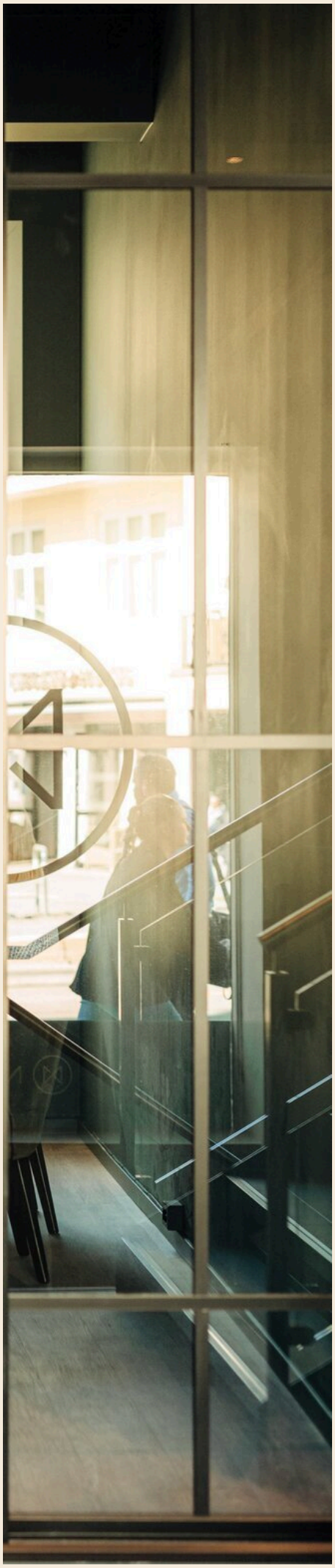
Grønnstruktur

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0205/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Torgny Segerstedts vei 150 5143 FYLLINGSDALEN
Matrikkel: Gnr 22, bnr 162 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kaisa Kvamme

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
k.kvamme@nordvikbolig.no
476 70 630