

Hjalmar Brantings vei 53



Velkommen til

Hjalmar Brantings vei 53



Salgsoppgaven produsert 30. juli 2025

Like ved Oasen

Flott 3-roms ved Oasen, buss og bybane! 2 balkonger m/gode solforhold. Varmtvann & tv/internett inkl. Ingen dok.avgift!

Prisantydning	3 950 000,-
Fellesgjeld	32 398,-
Omkostninger	9 300,-
Totalpris	3 991 698,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 452,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	92 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1972

Megler	Tonje Roaldsen
Telefon	980 11 167
E-post	t.roaldsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

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

- To balkonger på 14m² med gode solforhold midtsommers
- Varmtvann, tv/internett m.m. inkl. i felleskost (!)
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- 2 eksterne boder - gull verdt for ekstra lagringsplass
- Attraktivt og veldrevet borettslag med høy trivselsfaktor!

- 4 min gange til Oasen senter med matbutikk, SATS, restaurant m.m.
- 4 min gange til bybanen og buss med hyppige avganger
- Kort gangavstand til flere skoler og barnehager
- 10 min kjøring til Bergen sentrum
- 2 min gange til Fyllingsdalen stadion

Arealer og innhold

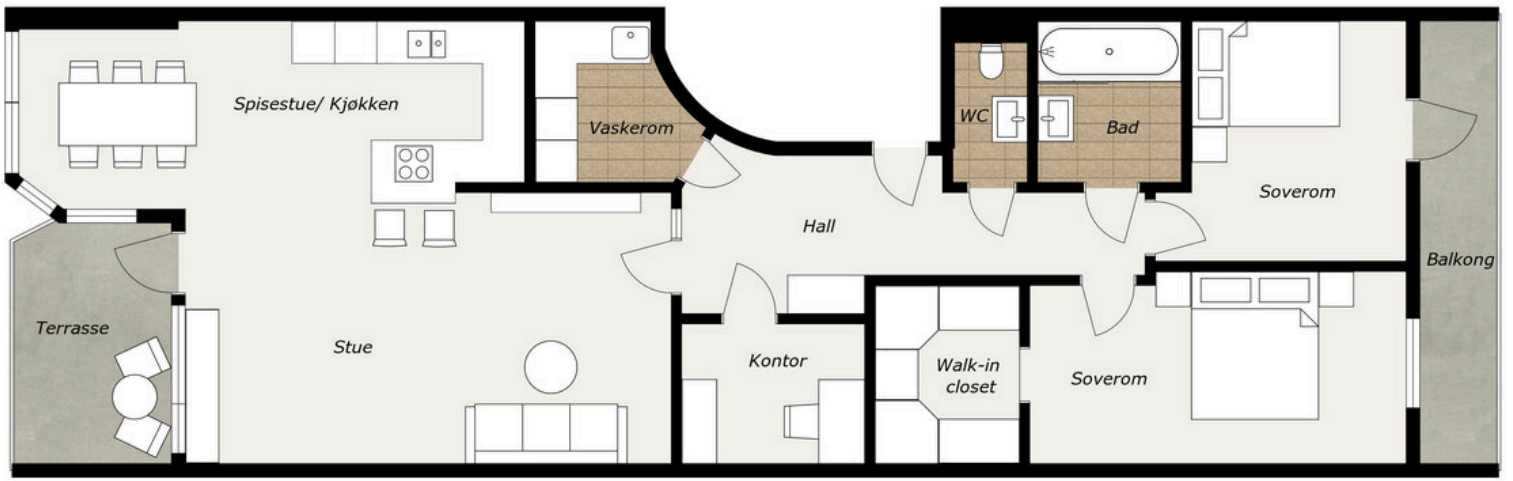
BRA-i:	92 kvm
Totalt BRA:	92 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, bad, toalett, vaskerom, 2 soverom, bod og garderobe.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong

IMOTIV.NO

Hjalmar Brantings vei 53



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet













































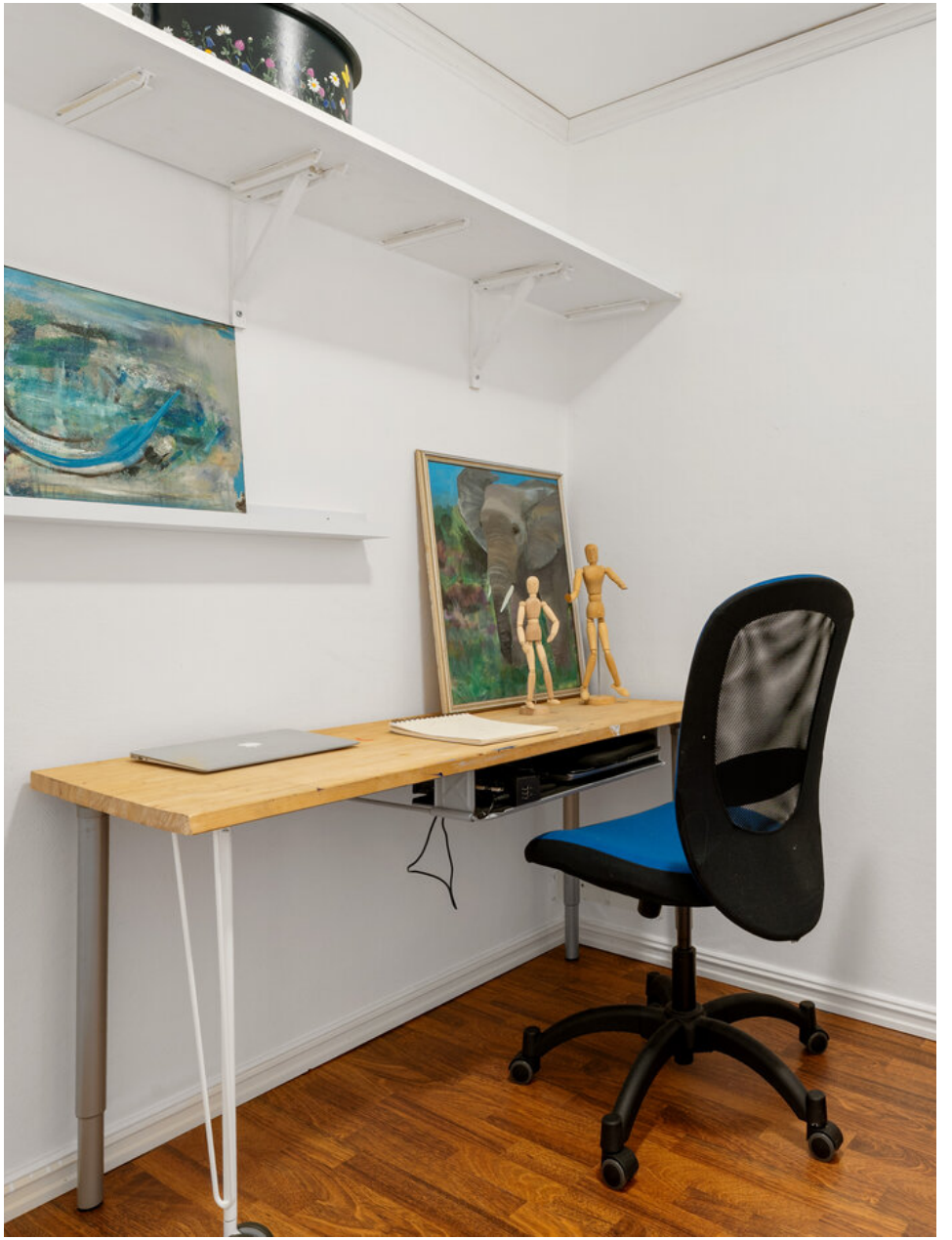























OASEN





Informasjon

Hjalmar Brantings vei 53

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0206/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Hjalmar Brantings vei 53, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 219 i Vestre Sælemyr Borettslag, org.nr. 952948768

Selger
Wenche Bøgh Henrikssen

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)
32 398,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 032 398,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 210,- (Gebyr forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 041 698,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 050 998,- (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
1

Antall soverom
2

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

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, bad, toalett, vaskerom, 2 soverom, bod og garderobe.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong

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

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:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Parkering
Borettslaget har 325 garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet hvor alle andeler kan søke. Brl har flere gjesteparkeringsplasser. Fellesladere ute og mulighet for lader på garasjeplass. Nye andelseiere må kontakte styret for tilgang til Unum parkeringsregistrering.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: SAS Electroservice

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv: Det er under behandling rehabilitering av fasade.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Balkong, terrasse, platting: stue
- Vinduer og dører
- Servant på toalettrom
- Drensåpning på toalettrom
- Avtrekk på toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Overflater på bad
- Membran, tettesjikt og sluk på bad

- Vaskerom

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmtvannsbereder.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer + frittstående kjøleskap medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 6 645 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 452,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, tv/internett, renter og avdrag på fellesgjeld, trappevask, felles byggforsikring, strøm i fellesområder og kommunale avgifter.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Renhold kr 138,-
- Tv og internett kr 389,-
- Felleskostnader kr 4 925,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at felleskostnadene vil øke dersom det blir vedtatt fasaderehabilitering, men det er pt. uvisst hvor mye det er snakk om.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 859 562,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 438 249,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

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

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 32 398,-pr. 15.07.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 13 103 719,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,89%, flytende
Andel av saldo: kr 32 398,-
Innfrielsesdato: 30.06.2028

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde i 2024 et positivt årsresultat på kr. 8 698 720,-.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Hundehold må godkjennes av borettslagets styre.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5530586

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 58 032 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Hjalmar Brantings vei 53!

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 30.07.1973. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det fremkommer ikke av den midlertidige brukstillatelsen hvilke arbeider som gjenstod for å søke om ferdigattest.

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

Det foreligger ferdigattest for:
- Kjøkken/balkong, datert 30.01.1997.
- Takterrasse, datert 22.09.1986.

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 områder for boliger m/tilhørende anlegg.

Hensynssoner (reguleringsplaner på grunnen):
- Flomfare - berøringsgrad 27%

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

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

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71310000 - Fyllingsdalen. Gnr 22 bnr 240 mfl., Oasen Vest BS1 og BS2. Saksnr.: 202310406. Det planlegges et styrket bydelssenter med torg, tettere gangnett, nye sykkelveger, kulturhus, nye møteplasser og sentralt beliggende nye boliger ved Oasen senter. Planens overordnende intensjon er å skape et levende bydelssentrum - et tyngdepunkt og møteplass for bydelen med både boliger og et mangfold av tjenester. Planen legger opp til at en større boligetablering kan realiseres i bydelssenteret.

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

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst 27 servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om gjerde, bestemmelse om veg, bestemmelse om elveleie, bestemmelse om avløp fra store og lillevann, utskifting, bestemmelse om adkomstrett, bestemmelse om vann/kloakkledninger, bruksrett til tilfluktsrom, bestemmelse om beiterett og bestemmelse om vannledning.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".

Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 050,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 117 710,- 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 30. juli 2025

Ansvarlig megler

Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler

Tonje Roaldsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98011167

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Hjalmar Brantings vei 53

Hjalmar Brantings vei 53
5143 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1972
BRA: 92 m^2
BRA-i: 92 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	11	0	1

Supertakst
GNR: 22 BNR: 4 ANR: 219
Sindre Berentsen
Berentsen Bygg as
Sindre@Berentsentakst.no
41004836
Hjalmar Brantings vei 53
5143 Fyllingsdalen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33764

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Stue

Oppsummering

Tekking har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-2 pga alder

Anbefalte tiltak

Alder på tekking tilsier at utskiftning er nært forestående. Vedlikehold og eventuell utskifting av tekking ivaretas av borettslaget ved behov (Kilde: Huseier)

Jevnlig kontroll anbefales og utbedres etter behov.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

Vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer ivaretas av borettslaget ved behov (Kilde: Huseier)

Toalettrom

Oppsummering

Rommet består av:
Fliser på gulv.
Malt stie/tapet på vegg
Malt slett. Himling

Rommet Inneholder:
Innebygd sisterne
Servant.

Dette er avvik:
Det er en riss/skade i servanten. (TG-2)

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne. (TG-2)

Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft. (TG-2)

Anbefalte tiltak

Etablere tilluft for optimal ventilering av rommet.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

TG-2 pga alder av avløpsrør

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

TG-2 pga alder av kobberrør

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør

Elektrisk

Oppsummering

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring og kursfortegnelse.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

5mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. (TG-2) pga lite fall.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.
Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Anbefalte tiltak overflater

Inntil badet renoveres, anbefales det å installere et dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til blandebatteri

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Inntil badet renoveres vil det måtte påregnes bruk av dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av overflater

12mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk

Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt på vegg.

Det er oppkant ved dør på ca 30 mm. Det er ikke tett overgang mellom gulv, vegg på resterende rommet. Oppkant ved dør vurderes og bare være tettet med feielist.

Når membranen/tettesjikt ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel eller på vegg, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor vaskerommet, og det er derfor valgt Tilstandsgrad 2

Anbefalte tiltak overflater

For å oppnå beste tilstandsgrad, TG 1, på tettesjikt/membran må det påregnes renovering av vaskerom - Med bakgrunn i alder og tilstand er restlevetid på rommet usikker.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Tonje

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Sluket er et eldre plastsluk uten klemring for god tetting av membran/tettesjikt i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Rens av mekanisk avtrekk anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten får vann fra felles anlegg. Felles varmtvann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.7.2025	**28.7.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Wenche Bøgh Henriksen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Berentsen** Telefon: **41004836**
Firma: **Berentsen Bygg as** Epost: **Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse: ,

Informasjon om boligen

Adresse: **Hjalmar Brantings vei 53, 5143 Fyllingsdalen**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **22** Bruksnr: **4** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **219** Leilighetsnr:

Byggeår: **1972** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad, vaskerom, toalett, kjøkken og en liten del av entre. Parkett i entre, soverommene. Laminat i stue og på soverom og bod.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte overflater med strie/tapet.
Tak- Takesplater i himling på bad. Ellers malte slette overflater.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon + mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1972 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	92	92	0	0	14
Eksterne boder	5	0	5	0	0
Totalt m²	**97**	**92**	**5**	**0**	**14**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	92	92	0	0	14
Totalt m²	**92**	**92**	**0**	**0**	**14**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	92	81	11	-Entre/gang: 9,3 m² -Soverom: 8,1 m² -Soverom: 12,5 m² -Bad: 3,4 m² -Toalett: 1,3 m² -Vaskerom: 4 m² -Stue/kjøkken: 38,2 m² 4 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc. Takhøyde målt i stue. 2,38 m	-Bod: 4,9 m² -Garderobe: 5,1 m² 0,7 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.
Totalt m²	**92**	**81**	**11**		

Bygning: Eksterne boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	5	0	5		-Ekstern bod: 0,5 m² - Ekstern bod: 4,2 m²
Totalt m²	**5**	**0**	**5**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Stue

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Tekking har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-2 pga alder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alder på tekking tilsier at utskiftning er nært forestående. Vedlikehold og eventuell utskifting av tekking ivaretas av borettslaget ved behov (Kilde: Huseier)

Jevnlig kontroll anbefales og utbedres etter behov.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Fra soverom

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ved inspeksjon bemerkes noe ettergivende/gyngende bevegelse i terrassebordene ved punktbelastning. Dette vurderes pga alder av terrassebord. Overvåk tilstanden. Foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuelt utskifting er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse
Entre dør B-30 og 35 db (Brann og lydklassifisert) Balkong dør med 2-lags isolerglass fra soverom. 2010 Vindu med 2-lags isolerglass fra soverom. 2010 Balkong dør med 3-lags isolerglass i stue fra 1995 Vinduer med 3-lags isolerglass i stue og kjøkken fra 2003 Vinduer med 2-lags isolerglass på kjøkken fra 2017

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikholdsintervall etc.

Vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer ivaretas av borettslaget ved behov (Kilde: Huseier)

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Registrert planhetsavvik på +/- 8 mm i entre.

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert planhetsavvik på +/- 10mm i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Microbølgeovn

Frittstående hvitevarer:
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom	TG-2

Rommet består av:
Fliser på gulv.
Malt stie/tapet på vegg
Malt slett. Himling

Rommet Inneholder:
Innebygd sisterne
Servant.

Dette er avvik:
Det er en riss/skade i servanten. (TG-2)

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne. (TG-2)

Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere tilluft for optimal ventilering av rommet.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

TG-2 pga alder av avløpsrør

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

TG-2 pga alder av kobberrør

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring og kursfortegnelse.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Leiligheten får vann fra felles anlegg. Felles varmtvann.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg på soverom + ventiler i vinduskarm på kjøkken. + aktivt avtrekk på bad, toalett og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Gulv- Fliser Vegg- Fliser Tak- hvite takesplater i himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når badet sist ble oppgradert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

5mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. (TG-2) pga lite fall.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.
Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Anbefalte tiltak overflater

Inntil badet renoveres, anbefales det å installere et dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til blandebatteri

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Inntil badet renoveres vil det måtte påregnes bruk av dusjkabinett for å unngå belastning av fritt vann på veggplater i dusj sonen.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
INNEHOLDER: Innebygd badekar. Servant

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen. Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Våtrom: Vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv- Fliser Vegg- Malte slette overflater Tak- Malt slett himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når våtrommet sist ble oppgradert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
12mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt på vegg. Det er oppkant ved dør på ca 30 mm. Det er ikke tett overgang mellom gulv, vegg på resterende rommet. Oppkant ved dør vurderes og bare være tettet med feielist. Når membranen/tettesjikt ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel eller på vegg, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor vaskerommet, og det er derfor valgt Tilstandsgrad 2	
Anbefalte tiltak overflater	
For å oppnå beste tilstandsgrad, TG 1, på tettesjikt/membran må det påregnes renovering av vaskerom - Med bakgrunn i alder og tilstand er restlevetid på rommet usikker. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Tonje Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert. Sluket er et eldre plastsluk uten klemring for god tetting av membran/tettesjikt i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer. Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
INNEHOLDER: Opplegg for vaskemaskin Benkeplate med vask.
Er det skader på utstyr og innredning? Ja
Er det innebygd sisterne til klosett? Nei
Oppsummering av sanitærutstyr TG-1
Det registreres bruks/slitasje merker på overflate til benkeplate. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering Ingen ventilering
Oppsummering av ventilasjon TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Rens av mekanisk avtrekk anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei
Oppsummering av fukt TG-0
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen. Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henriksen, Wenche Bøgh	9578-5992-4-3385872	2025-07-26 12:43:03

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
24. jul. 2025

Oppdragsnummer
32-0206/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hjalmar Brantings vei 53, 5143 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Wenche Bøgh Henriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2018

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: Vestre Sælemyr boretslag
Forsikret i: Vet ikke

Utført arbeid

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SAS Electroservice

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er under behandling rehabilitering av fasade

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: 32-0206/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Henrikssen, Wenche Bøgh	**2025-07-26**

Identifikasjon

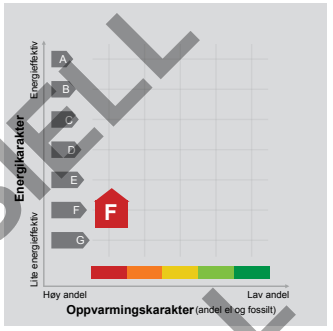
bankID Henrikssen, Wenche Bøgh

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hjalmar Brantings vei 53
Postnummer	5143
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139732820
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	
Dato	—



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 6 132 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 132 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

UOFFISIELL

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

UOFFISIELL
UOFFISIELL
UOFFISIELL
UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Hjalmar Brantings vei 53

Nabolaget Sælen/Smiberget nord - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ortun skole (8-10 kl.)	412 elever, 33 klasser	3 min / 0.2 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	253 elever, 18 klasser	7 min / 0.7 km
Montessoriskolen i Bergen (1-1...	150 elever, 15 klasser	8 min / 0.7 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl....	219 elever, 15 klasser	10 min / 0.8 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	432 elever, 33 klasser	19 min / 1.6 km
Fyllingsdalen videregående sko...	588 elever, 28 klasser	3 min / 0.3 km

Offentlig transport

Fyllingsdalen terminal (novemb...		4 min
Fyllingsdalen terminal	Totalt 12 ulike linjer	5 min / 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	14 min / 8.8 km
Bergen Flesland		16 min

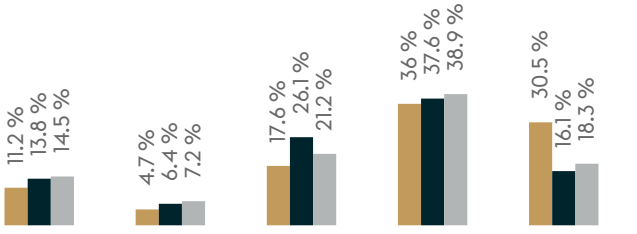
Barnehager

Lekeklossen Vestre barnehage (...	28 barn	6 min / 0.5 km
Sælen Oppveksttun Avd barnehag...	81 barn	7 min / 0.7 km
Lyshovden Oppveksttun barnehag...	87 barn	10 min / 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Oasen	6 min
Meny Oasen Bergen	8 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Fyllingsdalen stadion	2 min
Ortun skole	3 min
MOVA Ortuflaten	6 min
Sprek & Blid Sissel's	8 min

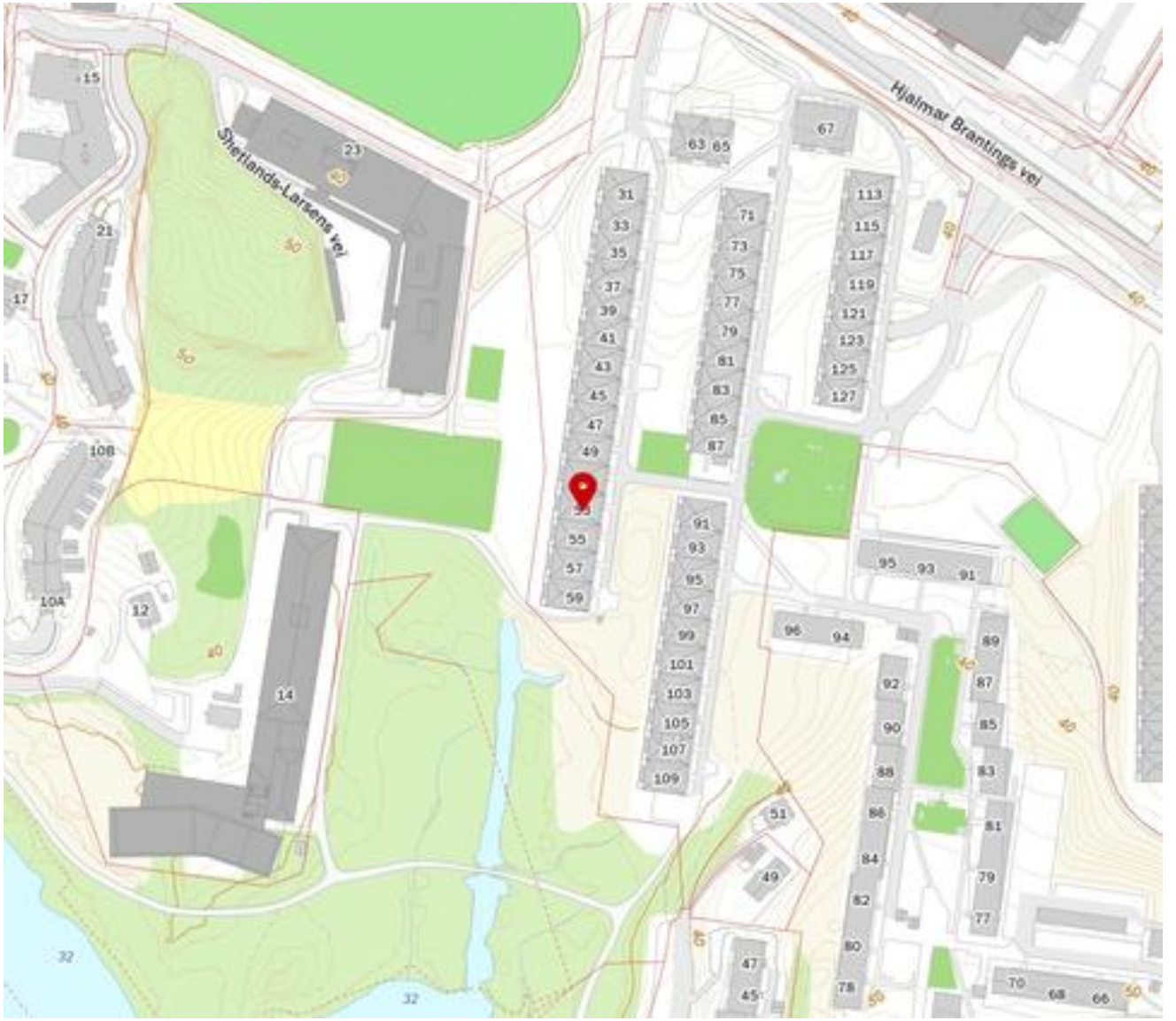
«Lite hipt, og det er ok!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



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

Informasjon fra

Forretningsfører

Vedtekter

for Vestre Sælemyr Borettslag organisasjonsnummer 952948768.

Tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt

til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- Andelseieren er en juridisk person
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mv som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering / oppussing er andelseiers ansvar. Generalforsamlingen vedtar at kompensasjon ved skifte av sluk på grunn av elde ved modernisering skal være kr 5000,- mot faktura som bekrefter utført arbeide.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest 6 uker før generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Bossplikt / Husordensreglement

12-1 Bossplikt

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

12-2 Husordensreglement

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

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

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

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

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

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

13. Dugnadsarbeid

13-1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

14. Parkering

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

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

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

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

Vi avholder generalforsamling i borettslagets lokaler blokk 7

Dato: 2. april kl: 18:00

Møtet holdes i felleslokalene Torgny Segerstedtsvei 184

Vi ber om oppmøte i god tid for registrering!

Vedlagt følger dagsorden og dokumenter som gjelder GF 2025

Fyllingsdalen, 12.03.2025

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling i Vestre Sælemyr Borettslag 2. april 2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport fra styret og miljøutvalg (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styremedlemmer

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

6. Valg av styre og valgkomité

7. Innkomne saker

2. Årsrapport fra styret

1. Lagets virksomhet

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

Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder Øyvind Stikholmen, Hjalmar Brantings vei 97

Nestleder Frode Sæterdal, Nordre Gommarshaugen 50

Styremedlem Dani Hellem, Hjalmar Brantings vei 47

Styremedlem Siren Ingveig Larsson, Torgny Segerstedts vei 174

Varamedlem Vigdis Aslagsen, Torgny Segerstedts vei 172

Varamedlem Dagmar Reutz Hillestad, Hjalmar Brantings vei 75

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter hvor i alt 74 protokollerte saker har vært behandlet.

Det er avholdt en ekstraordinær generalforsamling siden forrige ordinære generalforsamling.

Møter og oppstart av forprosjekt rehabilitering med Balkongentreprenøren.

Møte med JM Norge om tomteutvikling høsten 2024 der vi fikk en liten presentasjon som ble vist på beboermøte 27.11.24 der en tentativ fremdriftsplan for prosjektet var vedlagt.

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

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

Styret har avholdt ett beboermøte.

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

2.3 Saker som har vært behandlet

Styret har vedtatt et bytte av forsikringsselskap fra Protector forsikring til IF skadeforsikring. BOB tilbyr gjennom sin avtale med If å være borettslagets representant i skadesaker og ordner alt det praktiske som avtaler med takstmenn og utførende håndverkere. Dette vil lette arbeidsbyrden på vaktmester i skadesaker. Etter mange år som kunde i Protektor måtte borettslagets styre klage Protector forsikring inn til Finansklagenemden etter avslag på forsikringsdekning til juridisk bistand i forbindelse med sak mot Bybanen Utbygging angående forurensing på tomten. Borettslaget vant frem og fikk dekket deler av kostnadene til juridisk bistand knyttet til denne saken.

Beplantning i samråd med miljøutvalg og uteutvalget. Rydding av vegetasjon i overgrodde bed.

Etablering av to fartsdempere ved lekeplassen. Styret ønsker å etablere flere i borettslaget da de gir en god effekt. Oppmerking av parkering ved blokk 5.

Etter brudd på hovedvannledning til blokk 4, 5 og 6 sommeren 2024 har styret bestilt utredning av kostnader til utskifting av hovedvannledningene og å overføre eierskap og ansvar for de til Bergen Kommune.

Utskifting av varmtvannsberederrom i blokk 1 ble utført høsten 2024 etter gjentatte lekkasjer som skapte driftsstans og ustabil leveranse av varmtvann. Berederrommet var ca 25 år og har dermed nådd sin levetid. Kostnaden på utskiftingen var på ca 550.000 kr inkl mva

Sprøytemaling av garasje i blokk 1 ble vedtatt i styret høsten 2024 og utført i januar 2025. Malerarbeidet er utført slik som i blokk 7 med gule striper på skillevegger for å øke synligheten. Kostnad til maling inklusiv leie av lift kr 536.000, - inkl mva.

Oppsigelse av samspillsavtale med Balkongentreprenøren og forslag til igangsettelse av forprosjekt rehabilitering med BOB som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 15.01.25

2.4 Saker under arbeid og planlegging

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

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

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 361 andeler.

Andelene er fordelt på 3 og 4 roms leiligheter

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i If Skadeforsikring.
Egenandel ved skader vil i 2025 utgjøre kr. 10. 000,-
NB! Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

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

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating (fremleie)

I 2024 har 17 av borettslagets boliger blitt omsatt til gjennomsnittspris

kr 3.655.000, -

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og selges derfor til markedspris. Det foreligger ikke generell takst på boligen, verken hos styret eller BOB.

Pr. 31.12.2024 har borettslaget 2 fremleie av hele boligen

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

3.4 Økonomi

3.4.1 **Vedlikehold**

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

3.4.2. **Kommentarer til resultatregnskapet for 2024**

Regnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr. 8,698,720, - mot et budsjettert overskudd på kr 4,561,040, -
Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettvisende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

4. Bomiljø Aktiviteter og Dugnad

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

5. HMS

Vi har ikke registret skade på ansatte.
Ingen skade på ferdsel i laget.

6. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

7. Forutsetning om fortsatt drift

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

8. Arbeidsmiljø

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

9. Likestilling

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

10. Forurensning av det ytre miljø

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

Styret takker beboerne for godt samarbeide i 2024.

Fyllingsdalen, 3. mars 2025

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

Miljøutvalget 2024

Miljøutvalget har i 2024 bestått av Siren Ingveig Larsson, Silje Mæland, Laila Økland, Anton Engen og Tor-Arne Torsvik.

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

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

Utvalget arrangerte Sommersamling for alle i borettslaget på den store lekeplassen 31. mai. Utvalget hadde kjøpt inn flere uteleker (kubb, krokket, hoppetau og slengtau). Disse lekene og baller skal vi finne plass til slik at de blir tilgjengelige for beboerne. Det ble servert hamburgere og pølser med tilbehør som styret i VSB hadde kjøpt inn. Vi var heldige med været, slik at det var et godt oppmøte.

Halloween ble markert 31. oktober. Det var langt færre som møtte frem i år enn i de to foregående årene, på grunn av skikkelig regnvær, men de som kom, fikk rikelig med snop...

Vi var like uheldig med været og oppmøtet under årets Juletretenning første søndag i advent. Utvalget stilte med gløgg og pepperkaker og delte ut fakler til de som gikk en runde i borettslaget. Nissen kom og delte ut snopeposer.

Miljøutvalget har også fokus på de grønne områdene i borettslaget. Vi fikk handlet på salg hos Fyllingsdalen hagesenter og plantet ut ulike bærbusker og prydbusker i området i løpet av høsten. Blåbær, bjørnebær, rød og hvit rips og stikkelsbær er plantet ut og vi håper at det går an å plukke fra disse buskene allerede i år. Vi har også plantet syrin og duftskjærsmin og noen røde busker.

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets og miljøutvalgets årsrapporter tas til orientering.

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

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

Til generalforsamlingen i Vestre Sælemyr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Sælemyr Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: GZVEZ-IF1NF-EL3NH-V5UIP-K2W5L-UNA66

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: G2VEZ-IF1NF-EL3NH-V5U1P-K2W5L-UNA66

PENNEO

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

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

Erdal, Velaug Annette
Statsautorisert Revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 08:02:17 UTC
bankID

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: G2VEZ-IF1NF-EL3NH-V5U1P-K2W5L-UNA66

Årsoppgjørsrapport

Vestre Sælemyr Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Vestre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	24 531 618	23 487 907	24 480 112	25 051 200
Andre inntekter	3	1 924 399	106 800	20 000	20 000
Sum inntekter		**26 456 017**	**23 594 707**	**24 500 112**	**25 071 200**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 609 712	1 692 000	1 622 000	1 622 000
Dugnad		24 030	24 030	120 000	120 000
Styrehonorar	5	498 180	469 320	454 900	476 500
Andre honorarer	6	12 100	6 500	6 500	8 500
Arbeidsgiveravgift		308 279	313 786	305 300	309 500
Avskrivninger	7	325 485	367 535	314 300	178 600
Felles strøm og varme		2 665 379	2 752 071	3 000 000	3 000 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 464 417	5 153 438	5 510 000	6 200 000
Andre driftskostnader	8	2 841 607	2 813 259	3 280 772	3 162 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	114 046	119 382	183 000	183 000
Vedlikehold	10	1 456 992	1 336 726	2 225 000	2 275 000
Rehabilitering		0	6 649 781	0	0
Forretningsførsel		439 370	547 817	470 000	498 000
Revisjonshonorar		45 750	31 625	34 000	36 000
Andre konsulenthonorarer		547 208	1 351 615	400 000	400 000
Kontingent		111 859	111 045	111 300	111 300
Forsikring		869 754	790 525	885 000	978 000
Sum driftskostnader		**17 334 167**	**24 530 455**	**18 922 072**	**19 558 400**
Driftsresultat		**9 121 850**	**-935 748**	**5 578 040**	**5 512 800**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		545 904	359 612	0	0
Andre renteinntekter		27	17	0	0
Andre finansinntekter		1 234	1 196	0	0
Sum finansinntekter		**547 165**	**360 824**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		970 295	947 306	1 017 000	766 000
Sum finanskostnader		**970 295**	**947 306**	**1 017 000**	**766 000**
Resultat av finansposter		**-423 130**	**-586 482**	**-1 017 000**	**-766 000**
Resultat		**8 698 720**	**-1 522 230**	**4 561 040**	**4 746 800**
Til/fra annen EK		8 698 720	-1 522 230	0	0
Sum disponeringer		8 698 720	-1 522 230	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Vestre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	51 812 053	51 812 053
Tomt	11, 12	1 168 412	1 168 412
Andre driftsmidler	7	851 045	1 176 530
Sum varige driftsmidler		**53 831 510**	**54 156 996**
Sum anleggsmidler		**53 831 510**	**54 156 996**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 478 025	515 396
Andre fordringer		252 408	227 196
Sum fordringer		**1 730 433**	**742 592**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		13 932 397	8 932 261
Skattetrekk		69 967	51 690
Sum bankinnsk. og kontanter		**14 002 364**	**8 983 951**
Sum omløpsmidler		**15 732 797**	**9 726 542**
SUM EIENDELER		**69 564 307**	**63 883 538**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Vestre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		36 100	36 100
Innskutt egenkapital		770 186	770 186
Sum innskutt egenkapital		**806 286**	**806 286**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 000 830	35 302 110
Sum opptjent egenkapital		**44 000 830**	**35 302 110**
SUM EGENKAPITAL		**44 807 116**	**36 108 396**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	13 925 186	17 415 027
Borettsinnskudd	12	8 251 700	8 251 700
Sum langsiktig gjeld		**22 176 886**	**25 666 727**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		221 006	226 630
Leverandørgjeld		1 183 245	475 406
Skyldige off. myndigheter		207 604	184 162
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		668 823	643 606
Påløpne renter		4 482	5 382
Annen kortsiktig gjeld		295 145	573 228
Sum kortsiktig gjeld		**2 580 305**	**2 108 415**
SUM GJELD		**24 757 191**	**27 775 142**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**69 564 307**	**63 883 538**

Bergen,
Styret for Vestre Sælemyr Borettslag

Øyvind Sveri Stikholmen
Styrets leder

Dani Hellem
Styremedlem

Frode Sæterdal
Nestleder

Siren Ingveig Larsson
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Vestre Sælemyr Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	21 436 488	20 609 676	21 434 400	22 080 000
3810	Utleie lokaler	333 792	328 608	341 640	348 000
3812	Utleie parkeringsplasser	30 540	45 705	30 500	31 400
3816	TV/Internett	1 823 772	1 676 484	1 823 772	1 685 000
3825	Leieinntekter El-bil	309 210	229 618	252 000	309 000
3848	Gangvask	597 816	597 816	597 800	597 800
Sum felleskostnader		**24 531 618**	**23 487 907**	**24 480 112**	**25 051 200**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	42 250	30 900	20 000	20 000
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	1 600 000	0	0	0
3863	Kompensasjon utleie parkering	0	75 900	0	0
3885	Andre inntekter	282 149	0	0	0
Sum andre inntekter		**1 924 399**	**106 800**	**20 000**	**20 000**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	4
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,32
Lønnsgodtgjørelse til styret:	14 278

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	476 520	454 860	454 900	476 500
5331	Avsetning styrehonorar	21 660	14 460	0	0
Sum styrehonorar		**498 180**	**469 320**	**454 900**	**476 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	8 500	6 500	6 500	8 500
5390	Honorar andre utvalg	3 600	0	0	0
Sum andre honorar		**12 100**	**6 500**	**6 500**	**8 500**

Note 7 - Andre eiendeler

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

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

Vestre Sælemyr Borettslag org.nr. 952948768

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

	Tilhenger Gaupen	Lekesentral	Grillprinsen 700S + bord	ZapCharger PRO
Anskaffelseskost pr.01.01	16 100	158 759	47 600	711 648
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 100	158 759	47 600	711 648
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 300	10 584	4 759	130 468
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	14 758	158 759	47 600	711 648
Bokført verdi pr.31.12	1 341	0	0	0
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	1	0	0	0

	Porttelefonanlegg	Sittegressklipper	Ladesøyle m 2 ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01	1 249 125	204 048	58 250
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 249 125	204 048	58 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	124 912	40 809	11 650
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	541 287	98 623	21 809
Bokført verdi pr.31.12	707 837	105 424	36 441
Anskaffelsesår	2020	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	5	3	4

Vestre Sælemyr Borettslag org.nr. 952948768

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	5 071	5 292	50 000	50 000
5901	Gaver ansatte	7 515	2 105	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	2 139	2 651	0	0
5920	Yrkesskadeforsikring	5 625	5 330	5 400	5 400
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	41 747	39 347	38 600	38 600
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	2 299	0	0
6300	Møtekostnader	10 175	3 923	20 000	20 000
6326	Snømåking og brøyting	20 964	26 389	35 000	35 000
6335	Containerleie/ -tømming	0	94 912	50 000	50 000
6336	HMS	0	0	30 000	30 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	351	4 306	10 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	517 845	496 153	510 000	526 000
6362	Maskiner og utstyr	0	39 746	80 000	80 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	8 481	0	5 000	5 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	3 147	95 526	0	0
6370	Garasjer	6 500	0	250 000	250 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	8 050	0	0	0
6375	TV/Internett	1 767 961	1 702 642	1 823 772	1 685 000
6377	Vakthold	39 174	39 174	35 000	39 000
6390	Andre driftskostnader	0	13 418	25 000	25 000
6391	Diverse serviceavtaler	22 300	18 824	60 000	60 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	18 533	44 000	44 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	32 201	18 616	0	0
6630	Egenandel ved skade	40 000	0	0	0
6632	Kostnader forsikringsskader	109 345	0	0	0
6800	Kontorkostnader	22 718	33 146	40 000	40 000
6810	Dataprogramvarer(lisens)	0	338	0	0
6860	Kursutgifter	22 650	22 200	30 000	30 000
6900	Telefonutgifter	5 371	8 839	9 000	9 000
6940	Porto	2 323	3 383	1 000	1 000
7000	Drivstoff	33 028	29 419	39 000	39 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	46 255	27 947	30 000	30 000
7040	Forsikring/off.avgifter varebil	15 404	0	0	0
7060	Bompenger , parkering	1 400	514	0	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	8 466	8 089	10 000	10 000
7740	Øreavrunding	-7	3	0	0
7770	Bankgebyr	391	0	0	0
7779	Andre gebyr	2 115	420	0	0
7782	Kostnader bomiljø	32 900	39 833	50 000	50 000
7790	Andre kostnader	0	9 944	0	0
Sum driftskostnader		**2 841 607**	**2 813 259**	**3 280 772**	**3 162 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	13 048	1 397	20 000	20 000
6502	Brannvernutstyr	0	0	10 000	10 000
6503	Annet driftsmateriell	21 546	24 374	30 000	30 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	3 693	17 263	30 000	30 000
6510	Verktøy og redskap	6 782	13 010	28 000	28 000
6540	Inventar	26 799	0	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	8 784	8 250	25 000	25 000
6553	Abonnement og lisenser	25 383	52 604	40 000	40 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	8 011	2 484	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**114 046**	**119 382**	**183 000**	**183 000**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	74 550	20 000	20 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	772 772	239 326	750 000	750 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	444 826	172 243	200 000	200 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	28 377	63 517	150 000	150 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	2 273	45 223	200 000	200 000
6608	Vedlikehold garasjer	40 126	548 889	500 000	550 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	0	75 000	75 000
6614	Vedlikehold maling	21 311	30 701	50 000	50 000
6615	Vedlikehold låssystemer	43 049	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	0	0	30 000	30 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	104 259	154 752	250 000	250 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	0	7 525	0	0
Sum vedlikehold		**1 456 992**	**1 336 726**	**2 225 000**	**2 275 000**

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

Note 11 - Bygninger

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	22 176 886	25 666 727
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	52 980 465	52 980 465

Note 13 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,89%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2013	50 776 655	
Nedbetalt tidligere	33 361 628	
Nedbetalt i år	3 489 841	
Lånesaldo 31.12		13 925 186
Beregnet innfrielsesdato: 27.07.2028		
Sum langsiktig gjeld		**13 925 186**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 90437197317	65	39 838	2 589 470
	14	39 163	548 282
	130	38 748	5 037 240
	10	38 405	384 050
	98	38 021	3 726 058
	44	37 274	1 640 056

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**7 618 127**	**12 267 168**
Periodens resultat	8 698 720	-1 522 230
Årets avskrivninger	325 485	367 535
Årets investeringer	0	-58 250
Avdrag lån	-3 489 841	-3 436 095
Endring i disponible midler	**5 534 364**	**-4 649 040**
Disponible midler 31.12.	**13 152 492**	**7 618 127**

Vestre Sælemyr Borettslag org.nr. 952948768

Dokumentet er elektronisk signert

12-490 - Årsreg...

Name	Date	Name	Date
Stikholmen, Øyvind Sveri	**2025-03-12**	**Larsson, Siren Ingveig**	**2025-03-10**
Identification		Identification	
bankID Stikholmen, Øyvind Sveri		bankID Larsson, Siren Ingveig	
Name	Date	Name	Date
Sæterdal, Frode	**2025-03-10**	**Hellem, Dani Andre**	**2025-03-13**
Identification		Identification	
bankID Sæterdal, Frode		bankID Hellem, Dani Andre	

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

3. Årsregnskap for 2024

Resultatet for Vestre Sælemyr borettslag for 2024 ble pålydende kr 8,698,720, -

Se vedlagte årsregnskap med noter for detaljer.

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

Styrets forslag til vedtak

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

4. Vederlag til styremedlemmer for foregående periode

Styret har et hektisk og krevende år bak seg, slik det kommer frem i Årsrapport. Styret har hatt møtevirksomhet med Balkongentreprenøren og vært i forhandlinger med Bybanen Utbygging om forurensing på tomt.

Styrets godtgjørelse for perioden 2024 til 2025, skal være kr 1370 / andel etter KPI justering, og følger slik gjennomsnittet i borettslag av tilsvarende størrelse.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styrehonorar for perioden 2024 - 2025 blir kr 494 570,-

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Styreleder bruker sin private mobil telefon i vervet.

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

Styrets forslag til vedtak:

Styreleder bruker privattelefon i styrearbeid og skal ha godtgjørelse kr 3.600, - i året.

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

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteèns innstilling til generalforsamlingen 2025 i Vestre Sælemyr Borettslag

Styreleder, 1 styremedlem og 2 varamedlemmer skal velges inn i styret i kommende periode.

Valgkomiteèns innstilling:

Styreleder for 2 år	Øyvind Stikholmen
Styremedlem for 2 år	Vigdis Aslagsen
Varamedlem for 1 år	Lisbeth Helland
Varamedlem for 1 år	Maj Oddrun Johannessen

Etter dette forslaget vil styret ha denne sammenheng og funksjonstid:

Funksjon	Navn	På valg
Styreleder	Øyvind Stikholmen	2027
Styremedlem	Frode Sæterdal	2026
Styremedlem	Dani Hellem	2026
Styremedlem	Vigdis Aslagsen	2027
Varamedlem	Lisbeth Helland	2026
Varamedlem	Maj Oddrun Johannessen	2026

Valgkomiteèn i perioden:

Linda Loen – leder linda loen.

Vivian Torsvik – medlem Vivian T. Torsvik

Stig Førde – medlem Stig Førde

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

Valg av representanter til valgkomite.

Styrets forslag til generalforsamlingen:

Linda Loen – Er i vervet

Vivian Torsvik – Er i vervet

Stig Førde – Er i vervet

Jan Gunnar Rolland Olsen – Er i vervet

Valg av representanter til miljøutvalg.

Styret ber om forslag til kandidater for miljøutvalg.

7. Innkomne saker

Forslag fra Tom Steffensen, Andel 258

Forslag til generalforsamling den 02.04.2025

Vi skal nå inn i en aktiv tid med rehabilitering av bygningsmasse. Det vil bli mange beslutninger/avstemninger som skal gjøres.

Møtelokalet vårt er dårlig egnet for stort fremmøte. Tiden er nå inne for at digital løsning blir tatt i bruk ved alle avstemninger i borettslaget, som en tilleggsløsning til ordinært frammøte. Det være seg generalforsamling, eller vanlige beboermøter.

Digital løsning er etter hvert vanlig praksis i borettslag, BOB har bred erfaring og har bistått oss tidligere med digital løsning, (borettslaget vårt har jo teknologien på plass)

Med et slikt tiltak gir vi alle som ønsker å avgi stemme anledning til det, uten personlig fremmøte/fullmakt, helt i tråd med forskrift om avstemning i borettslag.

Fullmakter er jo problematisk, man vil jo gjerne høre argumentasjon før man avgir sin stemme. Vi må vel kunne si at fremmøte på GF og andre infomøter har for lav prosentandel. Det kan være mange grunner til at folk ikke stiller på møter, det borettslaget bør være interessert i, er jo å få flest mulig av andelseieren til å avgi sin stemme, jo flere som avgir stemme, desto høyere sannsynlighet for å få frem flertallets ønsker, og det må jo være i alles interesse.

Åpner en for digital løsning, vil nok prosentandelen øke, og man slipper utgifter til å leie egnede møtelokaler.

Forslag til GF fra andelseier:

Det innføres digital løsning ved avstemning på møter i borettslaget som tilleggsløsning til ordinært fremmøte.

Styret har vurdert forslaget og vil komme med noen bemerkninger.

Hovedregelen etter brl. § 7-4 (4) er at det er styret som har kompetanse til å avgjøre om generalforsamling skal gjennomføres ved fysisk eller digitalt møte.

Som øverste myndighet i borettslaget har imidlertid generalforsamlingen kompetanse til å overstyre styrets avgjørelse.

Styret vil også kommentere påstandene om at teknologien er på plass.

Det stemmer ikke. Vi har mulighet til og har gjennomført beboermøter på Teams, men i en generalforsamling stilles det krav til registrering av fremmøtte (digitalt og fysisk) og en mulighet for avstemming.

Dette har vi ikke og må kjøpe eller leie inn denne tjenesten.

Vi har tatt kontakt med BOB for råd om leverandør av slike tjenester og hvilke borettslag av vår størrelse som benytter fysisk og digital gjennomføring av generalforsamling. Tilbakemelding fra vår rådgiver er at de ikke har en leverandør å anbefale oss. Vår rådgiver i BOB kjenner kun til ett borettslag i Bergen som har forsøkt fysisk og digital gjennomføring, men de gjennomførte det kun en gang grunnet det arbeidet det medførte.

Styret finner det uheldig om generalforsamling binder styret til å gjennomføre en fysisk og digital generalforsamling. Da vil styret bli forpliktet til å gjennomføre fysisk og digital generalforsamling uansett kostnad på alle generalforsamlingsmøter, både ordinære og ekstraordinære.

Styret ønsker å nå ut til flest mulig av våre andelseiere både gjennom beboermøter og generalforsamlinger, men styret har også ansvar for å avholde en generalforsamling der alle fremmøtte får mulighet til å ytre sine meninger og ta sine valg på avstemming uten at teknologien skal svikte.

Vår vurdering er at møtelokalet vårt er stort nok til å håndtere de som ønsker å delta på generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak:

Styret avgjør selv hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Vestre Sælemyr borettslag

Sted: Møtelokalet i Torgny Segerstedts vei 184

Dato: 2. april 2024 kl 18:00 – 19.45

Møtet ble åpnet av:	Øyvind Stikholmen
Til stede fra styret:	Øyvind Stikholmen
	Frode Sæterdal
	Dani Hellem
	Siren Ingveig Larsson
Til stede fra BOB:	Bjørnar Bergsvik og Mathias Johannessen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling ble godkjent

b) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Dagsorden ble godkjent

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Øyvind Stikholmen

Vedtak: Øyvind Stikholmen ble valgt

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Frode Sæterdal

Vedtak: Frode Sæterdal ble valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Terje Tystad og Vivian Torsvik

Vedtak: Terje Tystad og Vivian Torsvik ble valgt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Per Wangensten og Frode Sæterdal

Vedtak: Per Wangensten og Frode Sæterdal ble valgt

g) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	47
+ Antall fullmakter:	10
= Antall stemmeberettigede:	57

2. Rapport fra styret og miljøutvalget

Årsrapport fra styret og miljøutvalget for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Enstemmig tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

Spørsmål til regnskapet ble stilt av andelseier Per Wangensten.
Kan andelseier få utlevert bilag til regnskapet?
Andelseier kan rette forespørsel om konkrete poster til styret som så må vurdere mulighetene for utlevering blant annet grunnet personvern eller andre hensyn.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag:
Generalforsamlingen vedtar at styrehonorar for perioden 2024-2025 blir kr 494,570, -

Vedtak: Enstemmig godkjent

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Forslag:
Styreleder bruker privattelefon i styrearbeid og skal ha godtgjørelse kr 3.600, - i året.

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

Vedtak: Enstemmig godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til valg av styre:

Styreleder for 2 år	Øyvind Stikholmen
Styremedlem for 2 år	Vigdis Aslagsen
Varamedlem for 1 år	Lisbeth Helland
Varamedlem for 1 år	Maj Oddrun Johannessen

Vedtak:

Styreleder for 2 år: Øyvind Stikholmen - valgt ved akklamasjon

Styremedlem for 2 år: Vigdis Aslagsen - valgt ved akklamasjon

Varamedlem for 1 år: Lisbeth Helland - valgt ved akklamasjon

Varamedlem for 1 år: Maj Oddrun Johannessen - valgt ved akklamasjon

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

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Øyvind Stikholmen	2025-2027
Nestleder	Frode Sæterdal	2024-2026
Styremedlem	Dani Hellem	2024-2026
Styremedlem	Vigdis Aslagsen	2025-2027
Varamedlem	Lisbeth Helland	2025-2026
Varamedlem	Maj Oddrun Johannessen	2025-2026

Valg av valgkomité:
Styrets forslag:

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

Vedtak: Godkjent

Forslag fra Per Wangensten om årlig rullering på valgkomiteens medlemmer. Innspill fra styret er at to av valgkomitéens medlemmer kun har satt en periode og det er få forslag og interesserte som ønsker å delta i valgkomité.

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

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

7. Innkomne saker

Forslag fra Tom Steffensen, Andel 258

Forslag til generalforsamling den 02.04.2025

Vi skal nå inn i en aktiv tid med rehabilitering av bygningsmasse. Det vil bli mange beslutninger/avstemninger som skal gjøres.

Møtelokalet vårt er dårlig egnet for stort fremmøte. Tiden er nå inne for at digital løsning blir tatt i bruk ved alle avstemninger i borettslaget, som en tilleggsløsning til ordinært frammøte. Det være seg generalforsamling, eller vanlige beboermøter.

Digital løsning er etter hvert vanlig praksis i borettslag, BOB har bred erfaring og har bistått oss tidligere med digital løsning, (borettslaget vårt har jo teknologien på plass)

Med et slikt tiltak gir vi alle som ønsker å avgi stemme anledning til det, uten personlig fremmøte/fullmakt, helt i tråd med forskrift om avstemning i borettslag.

Fullmakter er jo problematisk, man vil jo gjerne høre argumentasjon før man avgir sin stemme. Vi må vel kunne si at fremmøte på GF og andre infomøter har for lav prosentandel. Det kan være mange grunner til at folk ikke stiller på møter, det borettslaget bør være interessert i, er jo å få flest mulig av andelseieren til å avgi sin stemme, jo flere som avgir stemme, desto høyere sannsynlighet for å få frem flertallets ønsker, og det må jo være i alles interesse.

Åpner en for digital løsning, vil nok prosentandelen øke, og man slipper utgifter til å leie egnede møtelokaler.

Forslag til GF fra andelseier:

Det innføres digital løsning ved avstemning på møter i borettslaget som tilleggsløsning til ordinært fremmøte.

Styrets innstilling:

Styret har gjennomgått og vurdert forslaget fra forslagsstiller Tom Steffensen.

Styret ønsker å legge til rette for digitale møter og har ved noen anledninger også hatt beboermøter som digitalt og fysisk. En generalforsamling krever mer ressurser og teknologi enn et beboermøte. Det er nødvendig med fremmøteregistrering og en mulighet for avstemming. Vi har tatt kontakt med BOB for råd om løsninger på markedet, men dette virker å fremdeles være lite utbredt. Styret vil måtte kjøpe eller leie tjenesten og personell til å drifte den under møtene.

Styret finner det uheldig om generalforsamling binder styret til å gjennomføre en fysisk og digital generalforsamling. Da vil styret bli forpliktet til å gjennomføre fysisk og digital generalforsamling uansett kostnad på alle generalforsamlingsmøter, både ordinære og ekstraordinære.

Styret ønsker å nå ut til flest mulig av våre andelseiere både gjennom beboermøter og generalforsamlinger, men styret har også ansvar for å avholde en generalforsamling der alle fremmøtte får mulighet til å ytre sine meninger og ta sine valg på avstemming uten at teknologien skal svikte.

Vår vurdering er at møtelokalet vårt er stort nok til å håndtere de som ønsker å delta på generalforsamling.

Saken ble grundig debattert, og det ble presentert flere forslag til saken.

Generalforsamlingen tok stilling til følgende forslag:

1. Det innføres digital løsning ved avstemming på møter i borettslaget som tilleggsløsning til ordinært fremmøte.
   Forslagsstiller Tom Steffensen
2. Styret avgjør selv hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.
   Forslagsstiller styret
3. Generalforsamlingen ber styret gjøre seg kjent med og vurdere hybrid løsning for gjennomføring av generalforsamling i fremtiden.
   Forslagsstiller Pall Snorrason
4. Det innføres digital løsning ved avstemming på møter i borettslaget som tilleggsløsning til ordinært fremmøte så snart BOB har løsningen.
   Forslagsstiller Per Wangensten

Avstemmingen ble avgjort med følgende resultat:

1. Forslagsstiller Tom Steffensen 1 stemme
2. Forslagsstiller styret 43 stemmer
3. Forslagsstiller Pall Snorrason 6 stemmer
4. Forslagsstiller Per Wangensten 1 stemme

Vedtak:

Styret avgjør selv hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

Underskrifter:

Møteleder

Øyvind Stikholmen

Referent

Frode Sæterdal

Protokollunderskriver

Terje Tystad

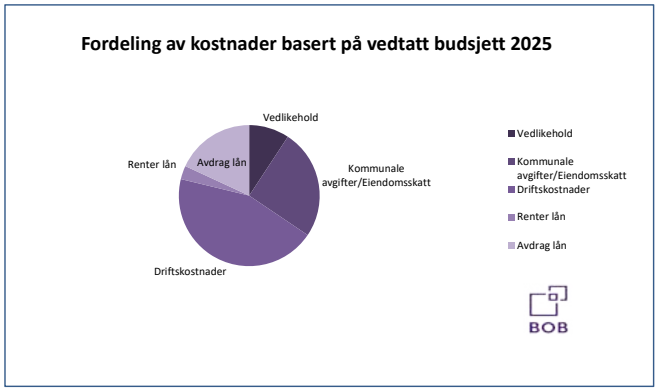
Protokollunderskriver

Vivian Torsvik

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

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

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



BOB BBL
desember 2024

Informasjon fra

Kommunen

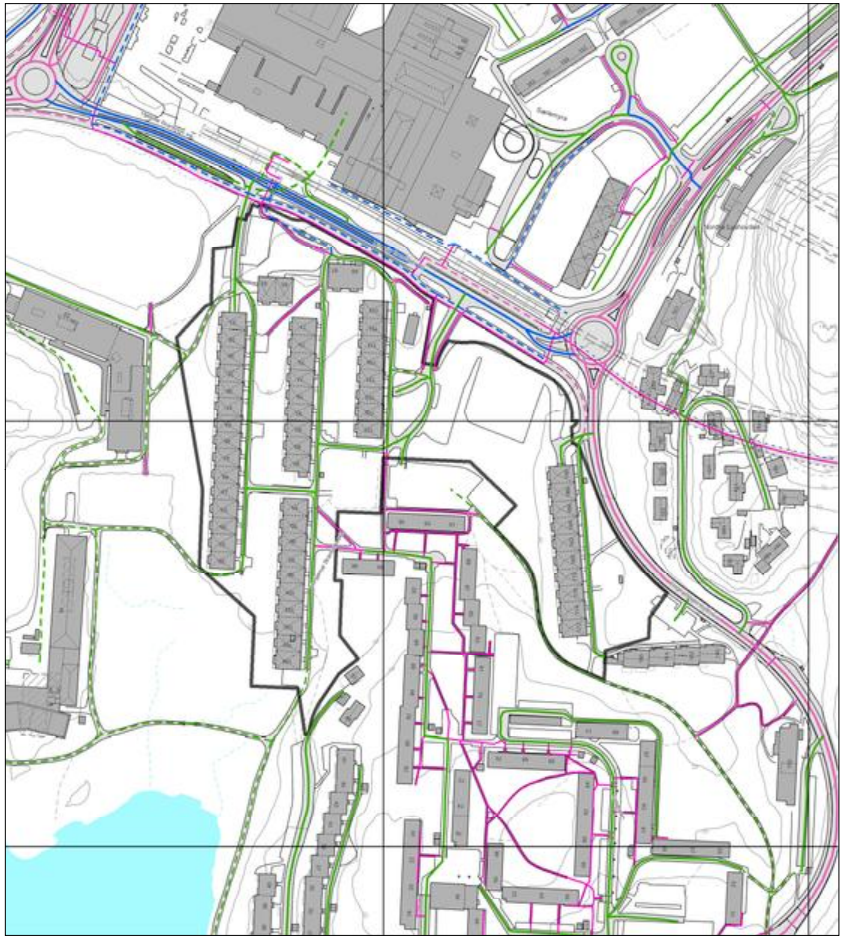
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/4/0/0
Adresse: Hjalmar Brantings vei 53, 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

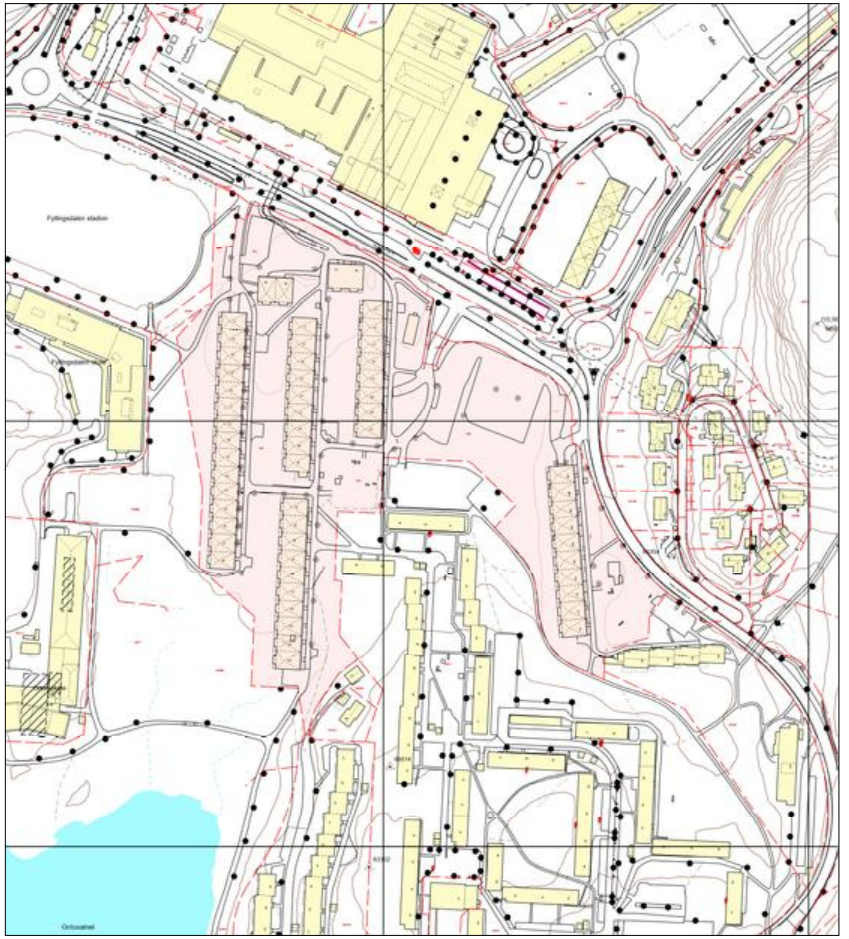
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/4/0/0
Adresse: Hjalmar Brantings vei 53, 5143 FYLLINGSDALEN m.fl.

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

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/4/0/0
Utlistet 15. juli 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Reguleringsplaner over grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,3 %

Reguleringsplaner på grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	93,2 %
63860000	1130 - Sentrumsformål	4,4 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	1,6 %
63860000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	0,7 %
63860000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	< 0,1 % (0,5 m²)
63860000	1400 - Idrettsanlegg	< 0,1 % (0,0 m²)
63860000	3050 - Park	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	27,0 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	98,6 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S6	1,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,1 %
65270000	1 - Nåværende	1400 - Idrettsanlegg	Idrettsanlegg	I	< 0,1 % (11,6 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	25,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
22/427	300961277	-	Enebolig	Rammetillatelse	25.10.2021	202017256

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 15. juli 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

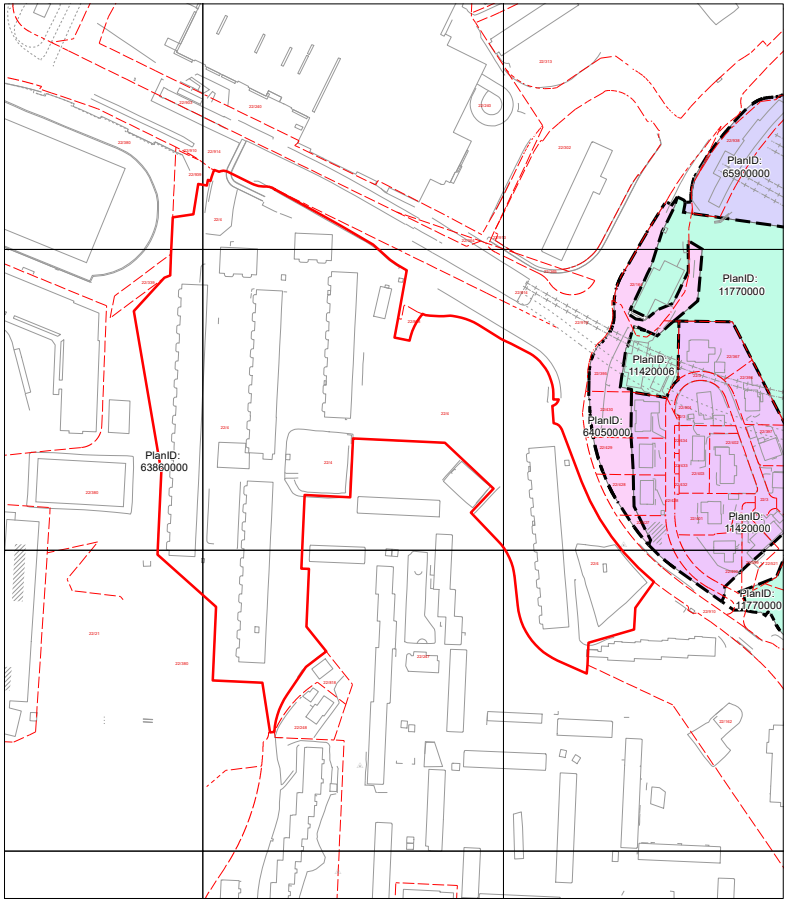
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Dato: 15.07.2025 Adresse: Hjalmar Brantings vei 53 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
63860000

N

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

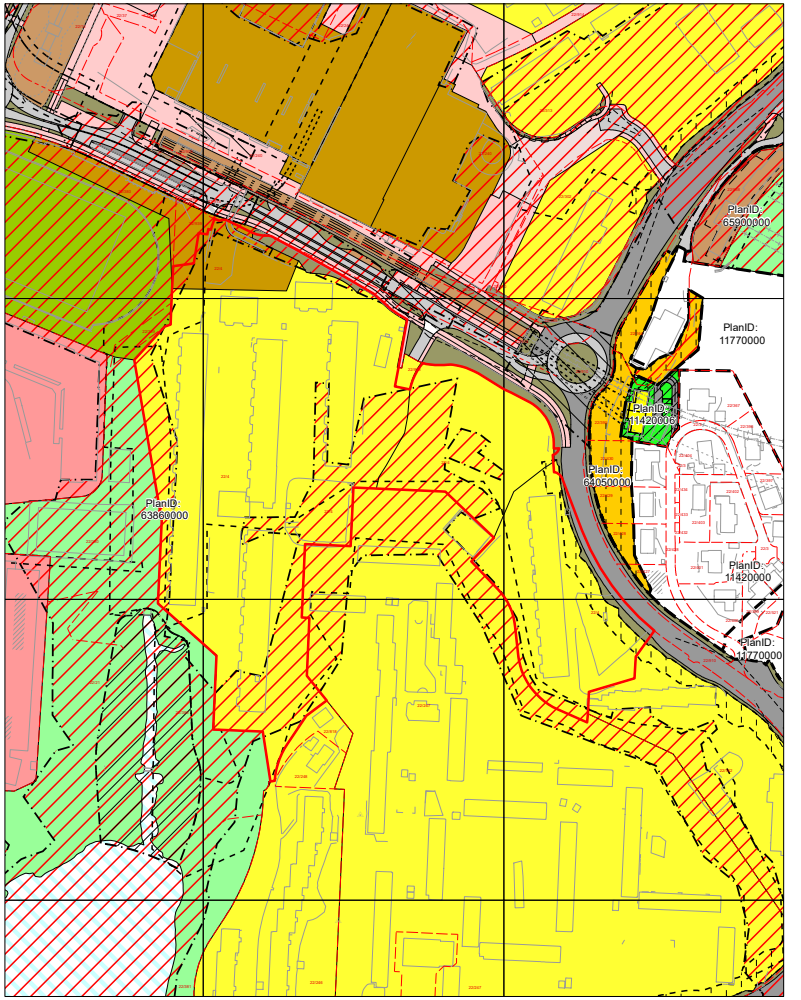
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Dato: 15.07.2025 Adresse: Hjalmar Brantings vei 53 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1224 - Regulert kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1252 - Bru
- 1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

- Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler
- 91 - Anlegg- og riggomr.

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Faresone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

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

- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1162 - Undervisning
- 1400 - Idrettsanlegg

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

- 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/-plattform
- 2027 - Tekniske bygg, konstr
- 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.
- 2029 - Annen banegrunn, grøntar.
- 2070 - Kollektivknutepunkt
- 2071 - Kollektivanlegg
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

- 3001 - Grønnstruktur
- 3050 - Park

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

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

Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Juridisklinje

- 1221 - Regulert senterlinje
- 1252 - Bru

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplan

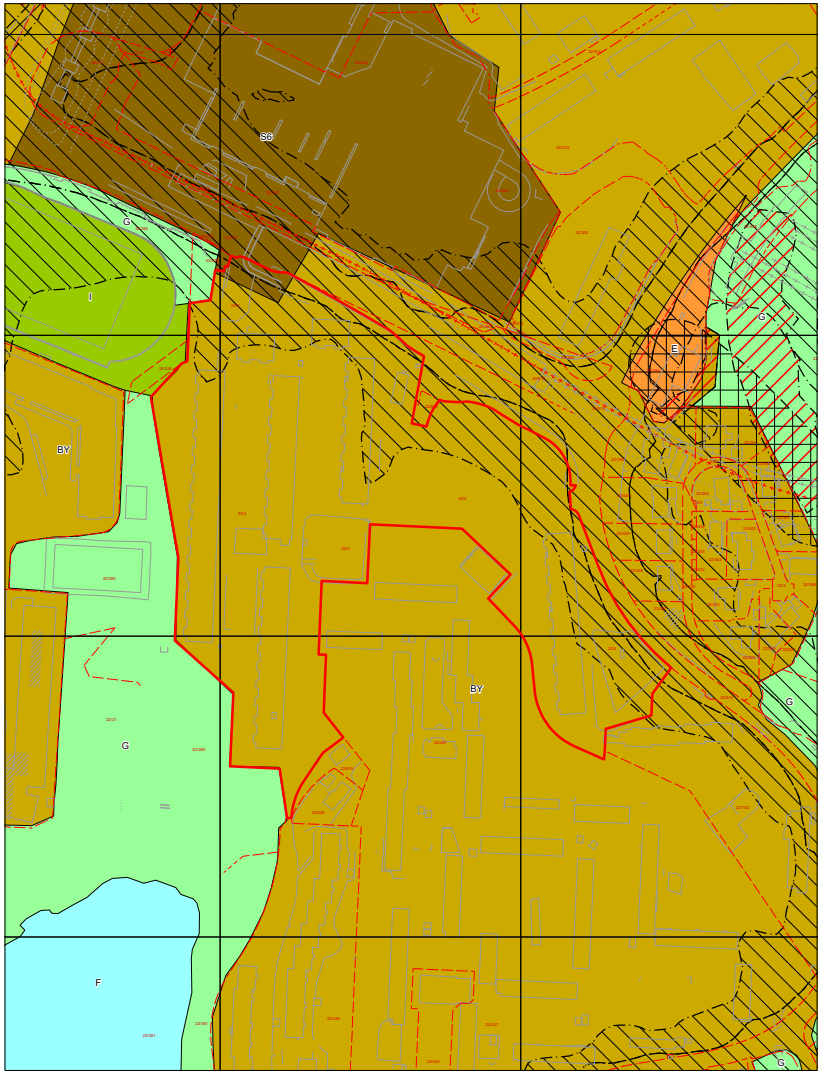
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 15.07.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 22/4/0/0
Adresse: Hjalmar Brantings vei 53 m.fl.

N

Eiendomsmarkering (1)

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



Tegnforklaring for kommuneplan

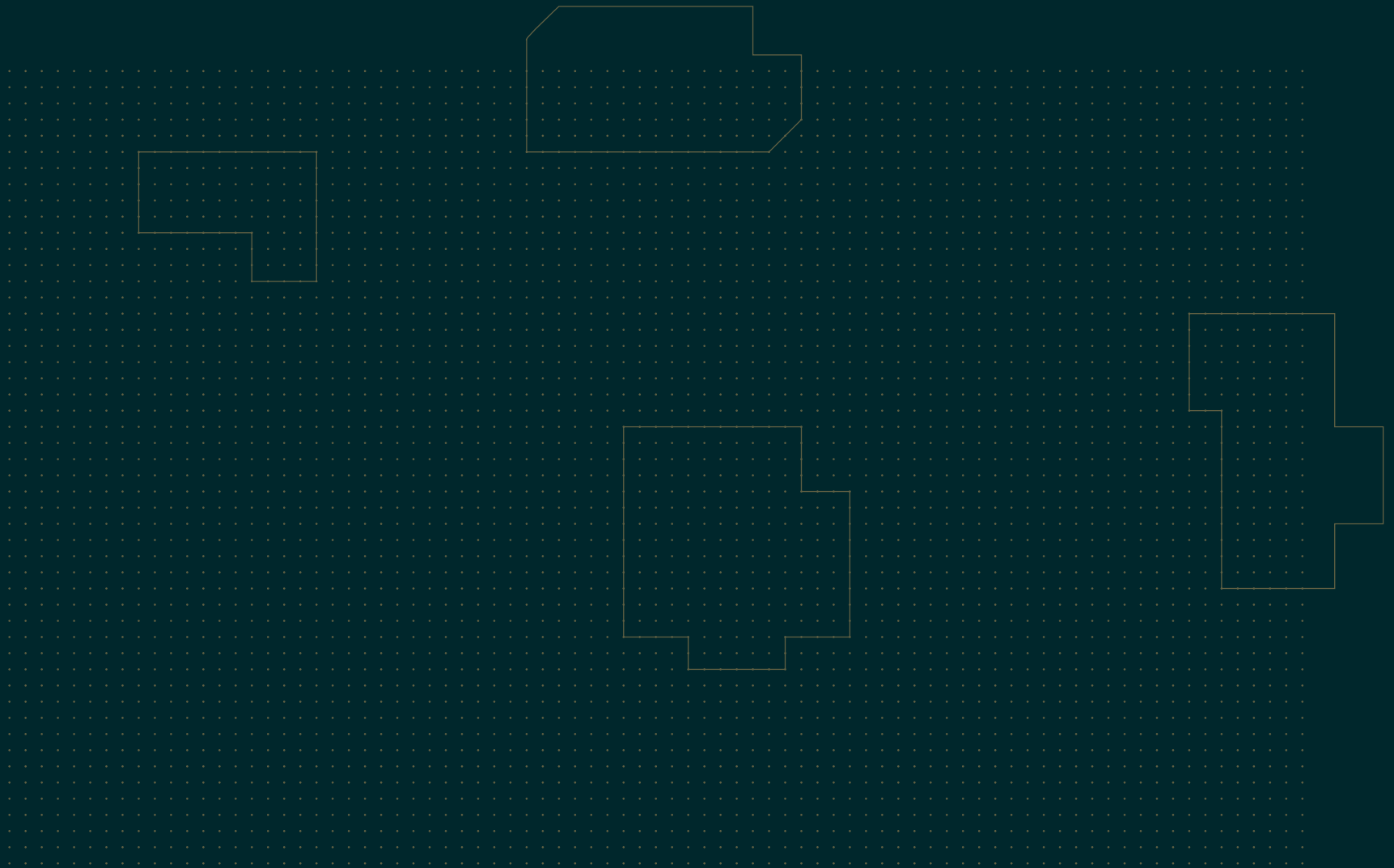
Arealformålgrense

Samferdselslinjer

- Bybane - fremtidig
- Bybane - bru - fremtidig
- Bybane - tunnel - fremtidig
- Angitthensyn kulturmiljø
- Båndleggingsone
- Faresone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Sentrumskjerne
- Byfortettingssone
- Ytre fortettingssone
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grønnstruktur
- Friluftsområder



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

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

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

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0206/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hjalmar Brantings vei 53 5143 FYLLINGSDALEN

Betegnelse: Gnr 22, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no