

**aktiv.**

Dag Hammarskjölds vei 93, 5144 FYLLINGSDALEN

**Nydelig oppusset 3-roms (2025/  
26) i 10. etg. Vestvendt balkong,  
heis, uten forkjøpsrett/dok.avgift  
Nær bybane og Oasen!**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Mathias Helland Bøstrand

**Mobil** 970 81 992

**E-post** mathias.helland.bostrand@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 105 052,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 096 442,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 899,-  
**Selger:** Patrick Emil Iø

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1970  
**BRA-i/BRA Total** 75/80 kvm  
**Tomtstr.:** 20958.8 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 23, bnr. 165  
**Andelsnr.:** 46  
**Oppdragsnr.:** 1505260162

# Velkommen til visning!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Mathias Helland Bøstrand har gleden av å presentere Dag Hammarskjölds vei 93!

Dette er en delikat oppusset (2025/26) 3-roms leilighet beliggende i 10. etasje med en nydelig og solrik balkong. Leiligheten har nye overflater, nytt kjøkken, nytt lekkert bad (gjort av fagfolk) og nytt el-anlegg. I tillegg til ekstremt høy standard, har man umiddelbar nærhet til både Oasen senter, bybanen, dagligvarebutikk, barnehage/skole og busstopp (rett utenfor døren).

Nyoppusset i 2025/26

Vestvendt balkong på 16 m<sup>2</sup> med svært gode solforhold og utsikt

Heis i bygget

Peis i stue

Parkering og lademuligheter

Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift

Buss nr 5 rett utenfor - tar deg til sentrum på ca 10 minutter

Oasen og bybanen like

Må sees!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	23
Egenerklæring .....	40
Energiattest .....	79
Nabolagsprofil .....	84
Budskjema .....	93

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 16 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 kvm Bod

10. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré - 6.4m<sup>2</sup>, bad - 5.3m<sup>2</sup>, vaskerom - 2.3m<sup>2</sup>, stue/kjøkken - 31.3m<sup>2</sup>, soverom - 7.3m<sup>3</sup>, soverom - 11.5m<sup>2</sup>.

BRA-e: 3 kvm Bod

### TBA fordelt på etasje

10. etasje

16 kvm Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

20958.8 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger, lekeplass og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Dag Hammarskjölds vei 93 har en ekstremt attraktiv beliggenhet og er plassert i et rolig og veletablert boligområde sentralt i Fyllingsdalen. I umiddelbar nærhet finner du moderne lekeplasser, ideelt for barnefamilier.

Det er en bussholdeplass rett utenfor bygget, med direkte ruter via buss nr 5 til

sentrum og Haukeland Universitetssykehus. Turen til sentrum tar omtrent 10 minutter med buss og går hvert 10. minutt til langt utover kvelden/natten.

Oasen senter ligger kun 5 minutter unna til fots via en trygg og bilfri vei. Senteret tilbyr et omfattende utvalg av butikker, treningssenter, frisør, helsetjenester, kaféer og restauranter. Her finner du også bybane og bussterminal med hyppige avganger til flere bydeler, inkludert Flesland. Bybanen gir deg en rask reise til Haukeland sykehus på 8 minutter eller til sentrum på cirka 12 minutter.

I nærområdet er det flere skoler og barnehager, som Ortun skole, Lynghaug skole, Fyllingsdalen VGS, Lyshovden, og Kidsa Ospeli. I tillegg ligger Fyllingsdalen Idrettshall like ved, hvor man kan delta i aktiviteter som tennis, futsal og bordtennis.

Friluftslivet i Fyllingsdalen er rikt og variert, med flotte turområder som Løvsstakken, Kanadaskogen, Lynghaugtjernet og Ortuvannet. Her kan du velge mellom enkle turer på flat mark eller mer utfordrende fjellturer. Krohnegården er et populært badeområde med sandstrand, oppholdsareal og badeflåte i Storavatnet, og rundt Lynghaugtjernet er det muligheter for frisbeegolf.

Samlet sett har denne boligen en ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig i rolige og naturskjønne omgivelser.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Vinduer: Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskillere av betong

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer  
Tilstandsgrad 1: Svake symptomer  
Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer  
Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Etasjeskille grunnet skjevhet.
- Vaskerom grunnet eldre overflater og gulv, eldre sluk, samt smøremembran med ukjent utførelse.
- Avtrekk på kjøkken grunnet ventilator med kullfilter.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Voidag vvs la opp nytt rørsystem fra inntak på kjøkkenet til nytt vann skap. De la også opp nye rør på badet og vaskerommet. Det ble satt inn ny vvb og støpejernssluket på nåværende bad ble byttet. Dette ble gjort i 2025. Varmekabler ble gjort av Service Elektrikeren, samt membran, støp og flisarbeid ble gjort av Vadims Budo.

Ufaglært arbeid:

Svar: Generell elektro. Gjort av automatiker (Elektrofagbrev). Bli kontrollert av eksternt elektrofirma. Gjort i 2025.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja. Det er kjent at det er skjevheter i bygget.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Gjort av Voidag VVS i 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Varmekabler på nye badet ble gjort av Service Elektrikeren i 2025.

Ufaglært arbeid:

Svar: Generell oppgradering av det elektriske anlegget. Gjort av automatiker (Elektrofagbrev) Arbeidet vil bli kontrollert av eksternt elektrofirma Alt av stikk og brytere er byttet. Det er blitt lagt opp strøm til vvb, varmekabler, kjøkkenvifte, lamper og nye stikk. Der det er blitt trekt nye ledere er det også blitt lagt til jordleder. Gjort i 2026.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Svar: Ja. Det finnes tilstandsrapport fra salg når jeg kjøpte i 2024. Mulig det ble foretatt målinger i den forbindelse.

## **Innhold**

Areal og fordeling pr etasje

10.etasje: 75 kvm BRA-i / 5 kvm BRA-e

Leiligheten går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

Entré (6,4m<sup>2</sup>), bad(5,3m<sup>2</sup>), vaskerom(2,3m<sup>2</sup>), soverom(7,3m<sup>2</sup>), soverom(11,5m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(31,3m<sup>2</sup>).

I tillegg medfølger 2 stk eksterne boder på ca. 3 kvm og 2 kvm.

## **Standard**

Entré |

Velkommen inn! Vi møtes av en lys og svært innbydende entré og gang. Her får vi umiddelbart inntrykk av boligens moderne standard. Her er det bygget inn et romslig garderobeskap hvor man enkelt kan gjemme bort sko- og yttertøy, samt også god plass til skohylle eller knagger i gangen.

For ytterligere oppbevaring, har leiligheten to eksterne boder på hhv. 3 kvm og 2 kvm.

Stue og kjøkken |

Vi beveger oss videre inn til hjertet av boligen - nemlig stuen og kjøkkenet. De store vindusflatene gir leiligheten et gjennomgående lysinnslipp, samt en nydelig utsikt over nærområdet. Leilighetens beliggenhet i 10.etasje sikrer en mye mer usjenert og privat følelse. Gulvet er belagt med et flott laminatgulv som komplementerer overflatene som også er nye fra 2025. Rommet er målt til hele 31 kvm som gjør det enkelt å innrede med den favoriserte sofakroken og en koselig spisestue. Det er installert en rådelekker peis som både avgir varme og en koselig atmosfære i hele leiligheten. Dette er en Tenderflame Clarens designet av Halvor Bakke som virkelig er prikken over i-en.

Leiligheten har en åpen stue/kjøkken-løsning som både er mer praktisk og sosial. Kjøkkeninnredningen er fra 2025 og er levert av Epoq. Her får man glatte fronter, benkeplate av slitesterk laminat med kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. I tillegg har man en herlig kjøkkenøy med bar-løsning.

### Balkong |

Fra stuen har man direkte tilkomst til den 16 kvm store balkongen. Denne er vestvendt som sikrer deg en fantastisk utsikt, nydelige solforhold og magiske solnedganger. Dette er kanskje borettslagets råest balkong, med eget "utekjøkken" og plassbygget sittegruppe. Leilighetens beliggenhet i bygget, gjør også at balkongen oppleves mer privat og fredelig, og gir gode muligheter for både rolige kvelder og sosiale stunder. Denne må virkelig oppleves.

### Bad og vaskerom |

Badet er målt til 5,3 kvm og er renovert av fagfolk i 2025. Det er helfliset og er innredet med servant, speil m/lys, veggmontert toalett og dobbeldusj for ekstra luksus i hverdagen. Badet gir deg en sikker spa-følelse og har selvfølgelig varmekabler for ekstra komfort.

I tillegg har boligen et separat vaskerom på ca. 2,3 kvm - en svært praktisk løsning i hverdagen.

### Soverom |

Leiligheten byr på to romslige og fleksible soverom, begge med god plass til dobbeltseng eller annet ønsket møblement. Fargepaletten er nøye valgt i tidsriktige toner som spiller elegant sammen med det rike, naturlige lysinnslippet. Hovedsoverommet måler 11,5 kvm og fremstår både praktisk og gjennomført, med ferdigmonterte vegghengte nattbord og en naturlig innhuk som egner seg perfekt til garderobeløsning eller en stilren kontorplass. Det andre soverommet på 7,3 kvm er et allsidig rom – ideelt som hjemmekontor, gjesterom eller barnerom.

En sjelden og ettertraktet kvalitet ved denne leiligheten er vinduer på begge sider av bygget. Dette gir ikke bare en lys og luftig atmosfære gjennom hele leiligheten, men også en mer skjermet og privat opplevelse, med utsyn som oppleves som åpent og fritt.

Denne må virkelig oppleves. Velkommen til en hyggelig visning - husk å meld deg på!

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

- Nye gulv og overflater oppgradert i 2025.
- Laget åpen stue/kjøkken-løsning i 2025.
- Oppgradert kjøkkeninnredning i 2025 fra Epoq.
- Pusset opp bad i 2025/26 - gjort av fagfolk.
- Bygget "utekjøkken" og sittegruppe på balkong.
- Nytt el-anlegg fra 2026.

Selger opplyser om at hele leiligheten er pusset opp, med unntak av kun sluket på vaskerommet.

### **Modernisert/Påkostet år**

2025/2026

### **TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert TV/internett (fiber) fra Telenor i felleskostnadene.

### **Parkering**

Borettslaget har en romslig parkeringsplass på tomten med "første mann til møllen"-prinsippet. Leiligheten har 3 parkeringskort som benyttes til beboere og gjester.

Det er montert elbil-ladere på de fleste av parkeringsplassene som kan leies via abonnement hos ANEO, og får også da egen parkeringsplass med i leien.

Prisene for abonnement per dags dato er:

Leie: 369,- pr mnd

Norgespris: 50 øre/kWt

Handelskostnader: 3 øre/kWt

Nettleie (inkl. mva): 88 øre/kWt

Borettslaget har også garasjer som kan kjøpes mellom beboerne.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring, polisenummer SP615886

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Leilighetens varmekilder er følgende:

- Varmekabler på bad.
- Tenderflame peis designet av Halvor Bakke i stuen.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 3 990 000

### **Omkostninger kjøper**

3 990 000 (Prisantydning)

-----  
105 052 (Andel av fellesgjeld)  
-----

4 095 052 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 096 442 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 105 342 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 108 142 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 827 550 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 310 200 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Drift av borettslaget, renter og avdrag på fellesgjeld, renhold og strøm på fellesareal, dugnad, tv/internett (fiber) fra Telenor, kommunale avgifter, felles husforsikring og forretningsfører.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 899

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 105 052

#### **Andel fellesgjeld år**

2026

#### **Fellesgjeld pr. dato**

31.03.2026

#### **Andel fellesformue**

Kr 19 819

**Andel fellesformue dato**

31.03.2026

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Fyllingsdalen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

853314072

**Andelsnummer**

46

**Om borettslaget**

Fyllingsdalen Brl. består av 162 leiligheter fordelt på 2 høyblokker og 5 lavblokker bestående av 2, 3, og 4 roms. Arkitekttegnet av Retzius & Bjorland. Borettslaget leier vaktmester fast 2 dager i uken. Dørtelefon.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95217612072, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 31.03.2026: 16 698 499

Andel av saldo: 105 053

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 ( siste termin 30.12.2054 )

**Sikringsordning fellesgjeld**

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

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

**Regnskap/budsjett**

Hentet fra årsresultat 2024.

Inntekter: 9 375 081,-

Kostnader: 11 335 096,-

Driftsresultat: -1 960 015,-

Årsresultat: -2 546 615,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene

vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styret opplyser om at det ikke er planlagt noen ytterlige økninger i fellesgjeld eller felleskostnader, annet enn årlige indeksreguleringer.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no)

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Vestbo Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 23, bruksnummer 165 i Bergen kommune. Andelsnr. 46 i Fyllingsdalen Borettslag med orgnr. 853314072

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/23/165:

05.06.1970 - Dokumentnr: 303941 - Best. om vann/kloakkledn.

08.10.1970 - Dokumentnr: 306746 - Best. om adkomstrett  
ANG. TILFLUKTSROM.

02.04.1971 - Dokumentnr: 302373 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:23 Bnr:187  
ANG. TILFLUKTSROM.

19.07.1971 - Dokumentnr: 304933 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:23 Bnr:187  
ANG. TILFLUKSTROM

02.07.1968 - Dokumentnr: 4980 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4601 Gnr:23 Bnr:4  
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

22.06.1970 - Dokumentnr: 4411 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4601 Gnr:23 Bnr:175

02.04.1971 - Dokumentnr: 2371 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4601 Gnr:23 Bnr:187

17.03.1972 - Dokumentnr: 101870 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4601 Gnr:23 Bnr:199  
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 203945 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1201 Gnr:23 Bnr:165

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 19.05.1972 vedrørende 12.etasjers boligblokk.  
At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige

tiltak, uten at dette er omsøkt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.05.1972.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Eiendommen følger kommuneplan med formål byfortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 63860000

Plantype: 34

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 02.11.2023

Saksnr: 202220442

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner:

PlanID: 63860000

Sonetype: Flomfare

Dekningsgrad: 24,4%

PlanID: 63860000

Sonetype: Bevaring kulturmiljø

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,2 m<sup>2</sup>)

Bestemmelsesområder:

PlanID: 63860000

Reguleringsformål: Vilkår, bruk

Dekningsgrad: 13%

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådte: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealstatus: Nåværende

Arealformål: Sentrumsformål  
Beskrivelse: Byfortettingssone  
Områdenavn: BY  
Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplan  
PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpStøySone  
Hensynssonenavn: H220\_3  
Beskrivelse: Vei støy - gul sone  
Dekningsgrad: 32,2%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen  
PlanID: 65270000  
Hensynssonetype: KpStøySone  
Hensynssonenavn: H210\_3  
Beskrivelse: Vei støy - Rød sone  
Dekningsgrad: 10,8%

Planer i nærheten av eiendommen  
PlanID: 71740000  
Plantype: 20  
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027  
Planstatus: 1  
Saksnr: 202417461

PlanID: 11770000  
Plantype: 30  
Plannavn: FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT  
Planstatus: 3

PlanID: 11520000  
Plantype: 30  
Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII  
Planstatus: 3

PlanID: 11440100  
Plantype: 35  
Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 2, NEDRE KROHNEGÅRDEN 19  
Planstatus: 3  
Saksnr: 200715105

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS si konsesjonsområde for ernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gi av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. De e 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.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Gebyr for betalingsutsettelse

15 000 Grunnpakke

20 000 Markedspakke

8 000 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

3 490 Visninger/overtakelse per stk.

### **Ansvarlig megler**

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

[sigbjorn.helland@aktiv.no](mailto:sigbjorn.helland@aktiv.no)

Tlf: 407 68 475

### **Ansvarlig megler bistår av**

Mathias Helland Bøstrand

Eiendomsmeglerfullmektig

[mathias.helland.bostrand@aktiv.no](mailto:mathias.helland.bostrand@aktiv.no)

Tlf: 970 81 992

### **Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795






Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

### **Salgsoppgavedato**

01.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Dag Hammarskjölds vei 93 , 5144  
FYLLINGSDALEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 23, bnr. 165
-  # Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 21285-1251

Eiendomsverdi ref nr: XU1620

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.  
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.  
Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 16.2m2

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.  
Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.  
Innendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 5.3m2  
Badet er renoveret i 2025.  
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.9cm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og 2 dusjsett og dusjvegger.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke har vært i bruk siden renovering.

### Vaskerom - 2.3m2

Vaskerom med ukjent alder på overflater.  
Veggene har fliser som er malt. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.8cm .  
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er ikke foretatt, da vegg med vanninstallasjoner er mot yttervegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Epoq kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

rørskap.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
MÅ OPPDATERES MED BILDE.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.  
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.  
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

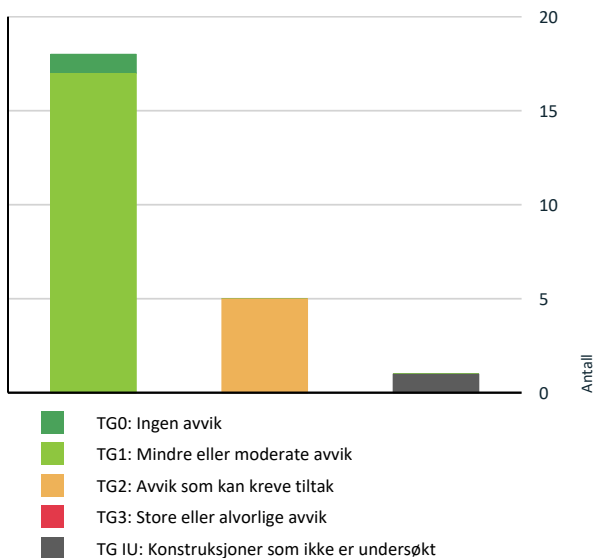
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**!** [Kjøkken > 10.Etasje > Stue/kjøkken - 31.3m2 > Avtrekk](#) [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**!** [Våtrom > 10.Etasje > Vaskerom - 2.3m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

#### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**!** [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#) [Gå til side](#)

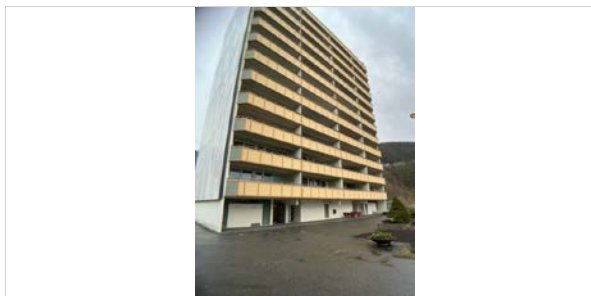
**!** [Våtrom > 10.Etasje > Vaskerom - 2.3m2 > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)

**!** [Våtrom > 10.Etasje > Vaskerom - 2.3m2 > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

**!** [Våtrom > 10.Etasje > Vaskerom - 2.3m2 > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1970

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

**Anvendelse**

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

## UTVENDIG

### TO 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



### TO 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 16.2m2



## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



## VÅTROM

### 10. ETASJE > BAD - 5.3M2

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er renoverert i 2025.



### 10. ETASJE > BAD - 5.3M2

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

### 10. ETASJE > BAD - 5.3M2

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.9cm.

### 10. ETASJE > BAD - 5.3M2

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport



## 10.ETASJE > BAD - 5.3M2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og 2 dusjsett og dusjvegger.

## 10.ETASJE > BAD - 5.3M2

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 10.ETASJE > BAD - 5.3M2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

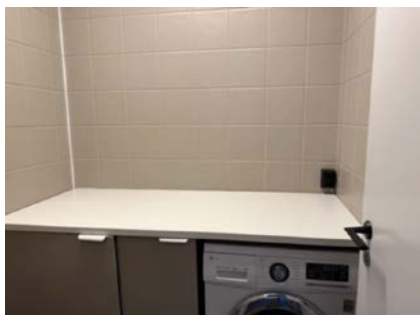
Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke har vært i bruk siden renovering.

## 10.ETASJE > VASKEROM - 2.3M2

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom med ukjent alder på overflater.



## 10.ETASJE > VASKEROM - 2.3M2

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser som er malt. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på våtrom har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

## 10.ETASJE > VASKEROM - 2.3M2

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.8cm .

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på våtrom har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

## 10.ETASJE > VASKEROM - 2.3M2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



## 10.ETASJE > VASKEROM - 2.3M2

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## 10. ETASJE > VASKEROM - 2.3M2

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 10. ETASJE > VASKEROM - 2.3M2

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da vegg med vanninnstallasjoner er mot yttervegg.

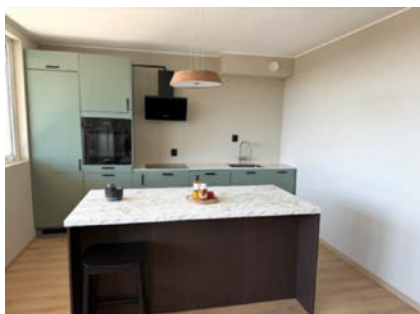
## KJØKKEN

## 10. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 31.3M2

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Epoq kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



## 10. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 31.3M2

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft. Eller i kombinasjon med balansert ventilasjon.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2025      Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

MÅ OPPDATERES MED BILDE.

### VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2026**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Utført av selger som er utdannet automatiker.  
Det skal gjennomføres kontroll av eksternt selskap før salg.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringssskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.

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

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



**Helse, miljø og sikkerhet**

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Ingen avvik.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

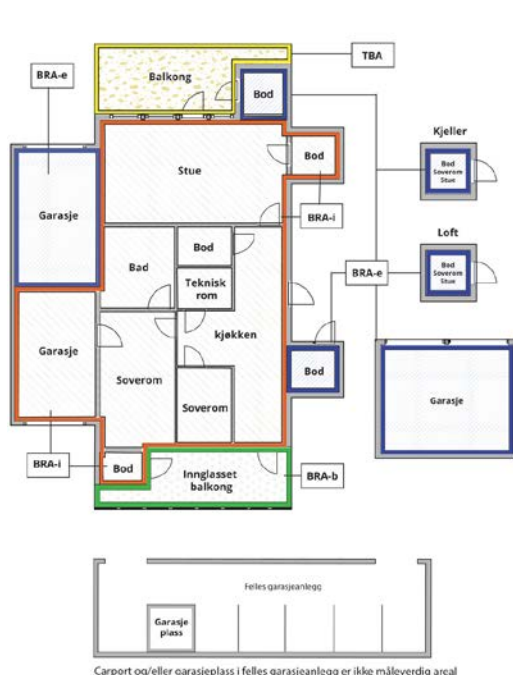
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
10.Etasje		3		3	
10.Etasje	75			75	16
1.Etasje		2		2	
<b>SUM</b>	<b>75</b>	<b>5</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
10.Etasje		Bod - 3.2m2	
10.Etasje	Entré - 6.4m2, bad - 5.3m2, vaskerom - 2.3m2, stue/kjøkken - 31.3m2, soverom - 7.3m3, soverom - 11.5m2		
1.Etasje		Bod - 1.7m2	

### Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er renoveret i 2025 / 2026. Se egenerklæring til selger for nærmere beskrivelse.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	23	165		0	20958.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Dag Hammarskjölds vei 93

### Hjemmelshaver

Fyllingsdalen Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
853314072		Vestbo Bbl	Io Patrick Emil

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

46

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Dag Hammarskjölds vei 93 ligger i et etablert boligområde i Fyllingsdalen i Bergen, i et felt med hovedsakelig blokk og leilighetsbebyggelse. Området har gangstier og felles uteområder mellom bebyggelsen.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til Oasen senterområde med et bredt utvalg av handel og servicetilbud. Bybanen gjennom Fyllingsdalen og gode bussforbindelser gir enkel adkomst til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

---

## Selgere

Patrick Emil Io

---

## Boligen

Dag Hammarskjölds vei 93  
5144 FYLLINGSDALEN

4601-23/165/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Voidag vvs as

**Beskrivelse av arbeidet:** Voidag vvs la opp nytt rørsystem fra inntak på kjøkkenet til nytt vann skap. De la også opp nye rør på badet og vaskerommet. Det ble satt inn ny vvb og støpejernssluket på nåværende bad ble byttet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Service elektrikerer

**Beskrivelse av arbeidet:** De la opp varmekabler

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Vadims Budo

**Beskrivelse av arbeidet:** Membran, støp og flise arbeid.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Generell elektro. Gjort av automatiker (Elektrofagbrev). Blir kontrollert av eksternt elektrofirma.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Smøremembran er lagt på nye badet.

Sluk er byttet på nye badet

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Det er kjent at det er skjevheter i bygget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Voidag vvs

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble beskrevet tidligere

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Service elektrikeren

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmekabler på nye badet

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Generell oppgradering av det elektriske anlegget. Gjort av automatiker (Elektrofagbrev) Arbeidet vil bli kontrollert av eksternt elektrofirma Alt av stikk og brytere er byttet. Det er blitt lagt opp strøm til vvb, varmekabler, kjøkkenuvifte, lamper og nye stikk. Der det er blitt trekt nye ledere er det også blitt lagt til jordleder.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?



♦ Ja

Det finnes tilstandsrapport fra salg når jeg kjøpte i 2024.

Mulig det ble foretatt målinger i den forbindelse.

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---

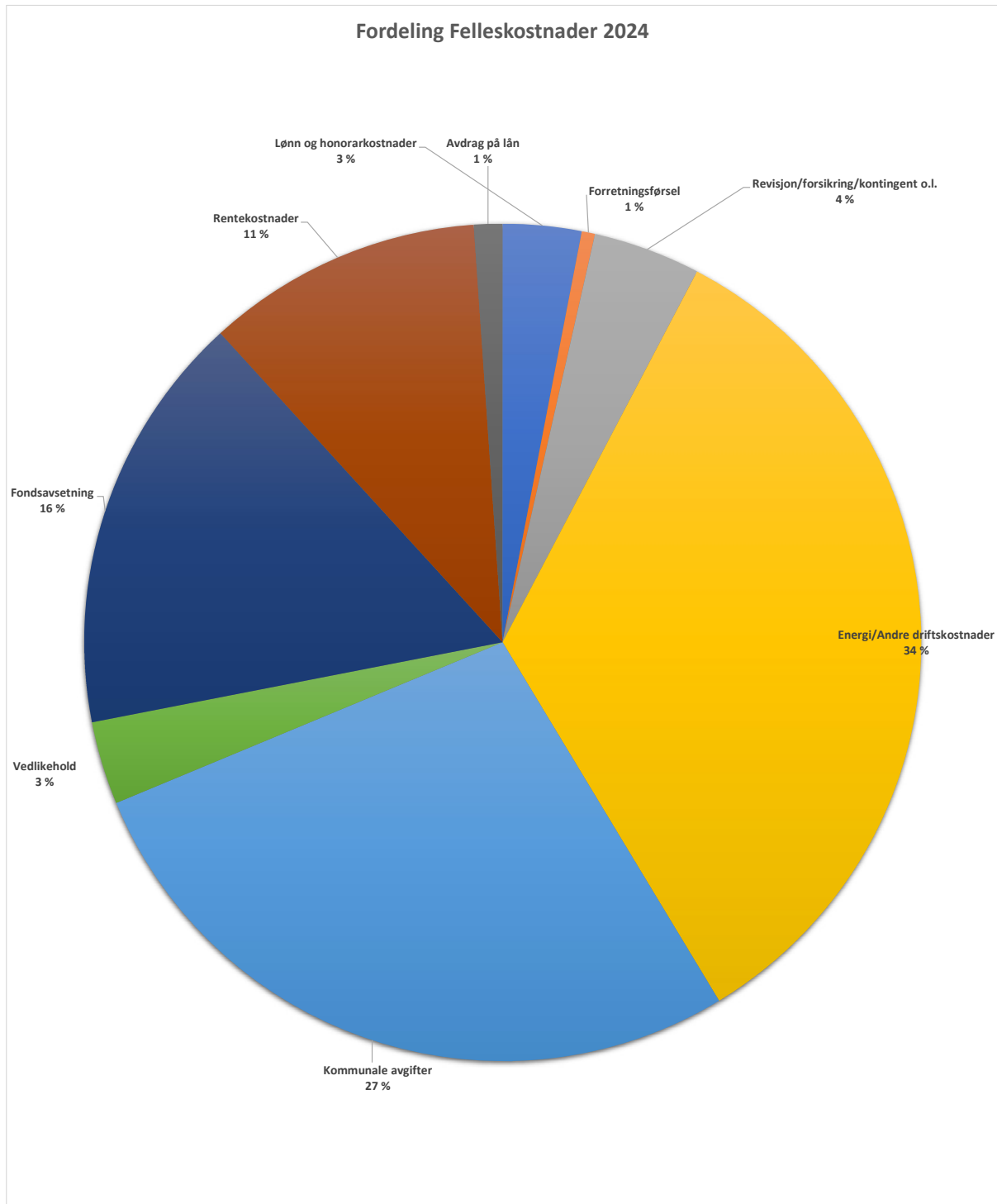
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

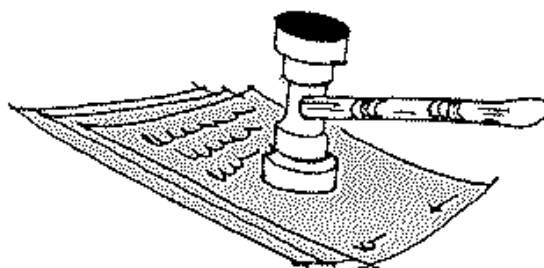
## 45 Fyllingsdalen Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett





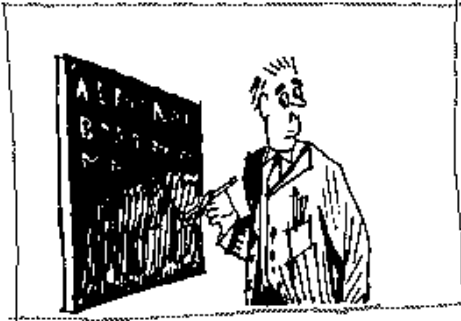
# HUSORDENSREGLER FOR FYLLINGSDALEN BORETTSLAG



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

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

**I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.**



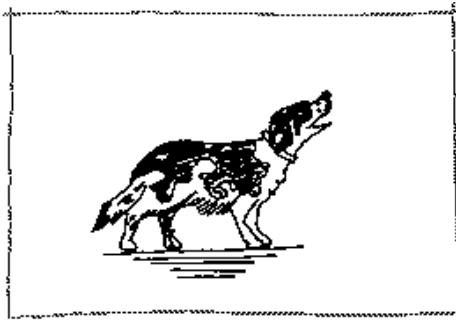
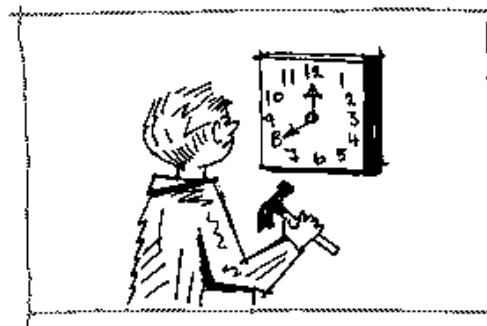
### 1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Hoveddører skal holdes lukket og låst og etterlates ikke åpen uten oppsyn.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på terrassen.

### 2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl.08.00 – 19.00 på hverdager og på lørdager i tidsrommet kl. 10.00-15.00. Det er ikke tillatt med støyende arbeid på søndager. Støyende arbeid må varsles naboer 1 uke i forveien, for eksempel med oppslag i inngangspartiet



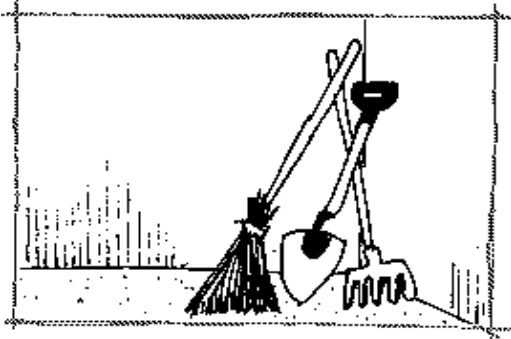
### 3. Regler for husdyrhold

Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i Borettslaget.

### 4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det kastes i bossjaktene. Bossjaktene skal bare brukes til tørt boss.





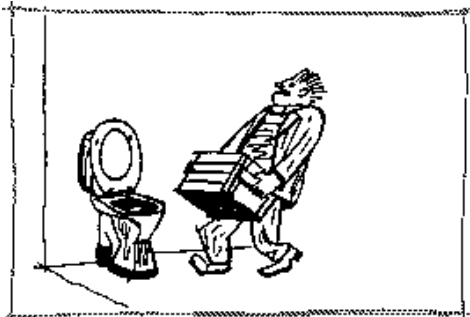
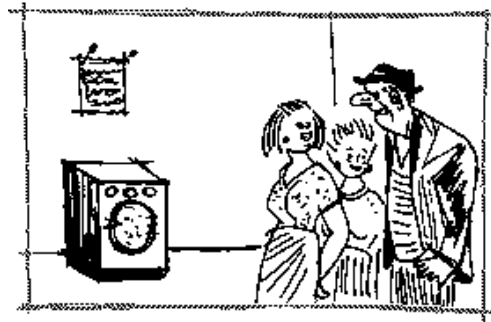
## 5. Renhold

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vindu i kjeller, rene. Det må ikke henses ting i fellesrom og ganger.

NB! Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising.

## 6. Vaskerier

Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskeriet – hvor slikt finnes. Instruks for vasketider og bruk av maskinene må følges nøye.

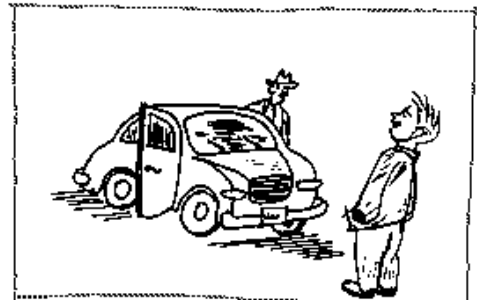


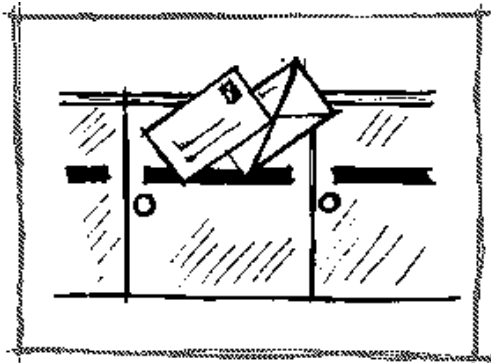
## 7. Bad, wc og ledninger

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalett-papir.

## 8. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Parkering på uoppmerkede plasser samt på indre område i laget kan medføre gebyr. Kjøretøyer uten godkjent skilt blir borttatt på eiers bekostning.





## 9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

## 10. Plikter/ ansvar

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



# Vedtekter

for Fyllingsdalen borettslag org nr 853314072

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.juni 1962, endret den 3.mai 2005, 03.06.2021 og sist endret 22.05.2024.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Fyllingsdalen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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 Vestlandske 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) 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

### **3. Borett og bruksoverlating**

#### **3-1 Boretten**

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. 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.

#### **3-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

- (3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (4) Andelseiere er pliktig å oversende navn og kontaktinformasjon til alle som er leietakere/brukere/samboere i borettslaget. Informasjonen skal sendes til styret så snart vedkommende flytter inn. Dette er begrunnet i HMS- og brannvernshensyn.

#### **4. Vedlikehold**

##### **4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

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

##### **4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **5. Pålegg om salg og fravikelse**

### **5-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **5-2 Pålegg om salg**

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

### **5-3 Fravikelse**

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

### **6-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

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

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

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

### **7-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **7-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **9-1 Inhabilitet**

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

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

#### **9-2 Taushetsplikt**

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

#### **9-3 Mindretallsvern**

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

### **10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **10-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **10-2 Forholdet til borettslovene**

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fyllingsdalen Borettslag tirsdag 20.05.2025 kl. 18:30 - Fyllingsdalen kirke..

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

**Vedtak:**

Fra andelseierne møtte: 24

Antall fremlagte fullmakter: 3

Hvilket utgjorde 27 stemmeberettigede til stede.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble følgende valgt: Jan Julius Hjellum Johansen

### 1.4 Valg av referent

**Vedtak:**

Som referent ble følgende valgt: Vestbo v/Per-Steinar Nilsen

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

- Badreddine Maizi

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Som tellekorps ble følgende valgt:

- Ole Martin Samskott
- Marie Lie Jensen

## **2. Årsberetning 2024**

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

### **Vedtak:**

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## **3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

### **Vedtak:**

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

## **4. Fastsetting av godtgjørelse til styret**

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

### **Vedtak:**

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 256 152,- til fordeling blant styrets medlemmer.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av styremedlemmer**

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

Det kom benkeforslag fra Espen Ask Husby som lanserte seg selv som motkandidat til Gina Holtan.

### **Vedtak:**

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

- Helene Myhre Danmo, ved akklamasjon
- Knut Martin Lønning, ved akklamasjon
- Espen Ask Husby ble valgt med 17 mot 9 stemmer

### **5.2 Valg av varamedlemmer**

Varamedlemmer velges årlig.

### **Vedtak:**

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

- Aurelia Retegan, ved akklamasjon
- Ahmad Mohammad Khair Watti, ved akklamasjon

### **5.3 Styrets sammensetning etter valget**

**Vedtak:**

Etter valget består styret av:

Jan Julius Hjellum styreleder, valgt for 2 år i 2024

Ingrid Brynhildsen styremedlem, valgt for 2 år i 2024

Helene Myhre Danmo styremedlem valgt for 2 år i 2025

Knut Martin Lønning styremedlem valgt for 2 år i 2025

Espen Ask Husby styremedlem valgt for 2 år i 2025

Aurelia Retegan varamedlem valgt for 1 år i 2025

Ahmad Mohammed Khair Watti varamedlem valgt for 1 år i 2025

**5.4 Valg av valgkomité****Vedtak:**

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

- Ole Martin Samskott
- Rune Skaar

**5.5**

Ingen saker

**Vedtak:**

Feltet er blankt

**6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling**

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

**Vedtak:**

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Styret peker ut delegater til generalforsamlingen i Vestbo

**7. Saker**

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

- Ingen innkomne saker.

**Vedtak:**

Ingen saker til behandling

## Protokoll for Fyllingsdalen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Julius Hjellum Johansen (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Badreddine Maizi (sign.)	25.05.2025

Innkalling til  
Generalforsamling  
Fyllingsdalen Borettslag



# Innkalling til ordinær generalforsamling for Fyllingsdalen Borettslag

Andelseierne i Fyllingsdalen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 20.05.2025. kl. 18:30. Møtet vil bli holdt i Fyllingsdalen kirke..

## Dagsorden

- 1 Konstituering
  - 1.1 Status fremmøte
  - 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
  - 1.3 Valg av møteleder
  - 1.4 Valg av referent
  - 1.5 Valg av protokollvitne
  - 1.6 Valg av tellekorps
- 2 Årsberetning 2024
- 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning
- 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 5 Valg
  - 5.1 Valg av styremedlemmer
  - 5.2 Valg av varamedlemmer
  - 5.3 Styrets sammensetning etter valget
  - 5.4 Valg av valgkomité
  - 5.5
- 6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- 7 Saker

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

27.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

## 2. Årsberetning 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** I henhold til budsjettet settes styret godtgjørelse til kr 256.152

## 5. Valg

Valgkomitéen har nå gjort sitt arbeid i forbindelse med valg av nytt styre til Fyllingsdalen Borettslag. Tre personer innstilles som styremedlem, to personer som varamedlem. Alle kandidatene har opplyst at de kan være valgbare som både styremedlem og varamedlem. Én person utenom innstillingen stiller som kandidat til alle ledige verv. Det er dermed seks kandidater til fem ledige verv.

Valgkomitéen sin innstilling:

- Helene Myhre Danmo: innstilles som styremedlem for 2 år
- Knut Martin Lønning: innstilles som styremedlem for 2 år
- Gina Holtan: innstilles som styremedlem for 2 år
- Aurelia Retegan: innstilles som varamedlem for 1 år
- Ahmad Mohammad khair Watti: innstilles som varamedlem for 1 år (tlf: 451 15 041)

I tillegg stiller Espen Ask Husby som kandidat til alle ledige verv.  
E-post: [ea-husby@online.no](mailto:ea-husby@online.no), Tlf: 924 98 938.

### Med vennlig hilsen

Valgkomitéen Fyllingsdalen borettslag  
Erlend Lilland Nerdal, Rune Skaar og Fredrik Heimsæter

### 5.1 Valg av styremedlemmer

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

**Forslag til vedtak:** Valgkomitéen sin innstilling:  
Helene Myhre Danmo: innstilles som styremedlem for 2 år  
Knut Martin Lønning: innstilles som styremedlem for 2 år  
Gina Holtan: innstilles som styremedlem for 2 år

Aurelia Retegan: innstilles som varamedlem for 1 år  
Ahmad Mohammad khair Watti: innstilles som varamedlem for  
1 år (tlf: 451 15 041)

I tillegg stiller Espen Ask Husby som kandidat til alle ledige  
verv.  
E-post: ea-husby@online.no, Tlf: 924 98 938.

Med vennlig hilsen  
Valgkomitéen Fyllingsdalen borettslag  
Erlend Lilland Nerdal, Rune Skaar og Fredrik Heimsæter

## **5.2 Valg av varamedlemmer**

Varamedlemmer velges årlig.

## **5.4 Valg av valgkomité**

## **5.5**

## **6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling**

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

**Forslag til vedtak:** Styret peker ut delegater til generalforsamling i Vestbo

## **7. Saker**

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

## Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): \_\_\_\_\_

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Fyllingsdalen  
Borettslag tirsdag 20.05.2025

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

**Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.**

**Borettslag:** Kun èn fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

# Årsberetning 2024 for Fyllingsdalen Borettslag

## Virksomhetens art og lokalisering

Fyllingsdalen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune.

Borettslagets bygninger består av 2 høyblokker og 5 lavblokker med til sammen 162 leilighetet

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Rehabilitering av høyblokkene

Kontroll av rømningsveier høyblokker

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om utskifting av inngangspartier og branndører i inngangspartier

Styret vil få i gang en hjemmeside som informasjonskanal for beboere.

## Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver: Vanlig vedlikehold

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Skifte av ytterdører. Dører og låser er slitt og krever mye oppfølging av vaktmester. Nye dører av aluminium med elektrisk åpning vil være lettere å betjene.

Innsetting av nye branndører. Dørene som i dag er mellom bodganger og inngangsparti er uten brannklasse. Styret har derfor bestemt å bytte ut disse med dører som kan motstå brann i 60 minutter.

Rens av ventilasjonsanlegg. Dette har ikke vært gjort på minst 20 år, så det er på høy tid.

## Internkontroll / HMS

I perioden har det vært utført kontroll av følgende:

Røykvarslere med batteribytte

Lekeplasser

Rømningsveier på altaner i høyblokker

## Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år registrert en skadesak. Denne skyldes lekkasje i gammel varmtvannsbereder på kjøkken.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

## Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 22.05.2024 bestått av:

Styreleder, Jan Julius Hjellum Johansen  
Styremedlem, Ingrid Askeland Brynildsen  
Styremedlem, Gina Holtan  
Styremedlem, Helene Myhre Danmo  
Varamedlem, Aurelia Retegan  
Varamedlem, Knut Martin Lønning

Damir Nesimi har flyttet fra borettslaget og trakk seg like etter generalforsamlingen.

Valgkomite:

Erlend Liland Nerdal, Rune Skaar og Fredrik Heimsæter

### **Av styrets medlemmer er følgende på valg:**

Gina Holtan

Helene Myhre Danmo

Aurelia Retegan

Knut Martin Lønning

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.05.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader		7 963 136	6 379 400	7 957 336	8 179 442
Andre inntekter	6	1 411 945	1 398 948	1 398 360	1 404 160
<b>SUM INNETEKTER</b>		<b>9 375 081</b>	<b>7 778 348</b>	<b>9 355 696</b>	<b>9 583 602</b>
<b>KOSTNADER:</b>					
Lønnskostnader	7	500	7 372	2 000	0
Styrehonorar	7	246 300	236 797	246 300	256 152
Arbeidsg. avg., personalkostn.	7	34 798	34 871	35 010	34 728
Forretningsførsel		291 894	280 740	291 889	306 214
Kontingent BBL		48 600	48 600	48 600	48 600
Andre honorarer		109 813	629 426	125 250	25 250
Revisjon		11 750	11 250	11 750	12 250
Forsikringspremier		310 704	284 118	300 000	376 050
Energikostnader		131 049	215 816	220 000	200 000
Kommunale avgifter		2 187 951	2 040 753	2 178 600	2 351 938
Andre driftskostnader	8	2 104 686	2 015 432	1 994 544	2 214 512
Vedlikehold	9	3 751 295	2 492 375	1 546 000	1 675 000
Rehabilitering		2 105 755	16 368 505	0	0
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>11 335 096</b>	<b>24 666 055</b>	<b>6 999 943</b>	<b>7 500 694</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 960 015</b>	<b>-16 887 707</b>	<b>2 355 753</b>	<b>2 082 908</b>
<b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b>					
Finansinntekter		0	42 771	0	0
Finanskostnader		586 600	155 694	999 410	928 969
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-586 600</b>	<b>-112 923</b>	<b>-999 410</b>	<b>-928 969</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>1, 4</b>	<b>-2 546 615</b>	<b>-17 000 630</b>	<b>1 356 343</b>	<b>1 153 939</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 546 615</b>	<b>-17 000 630</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler:</b>			
Eiendom	2, 3	22 612 743	22 612 743
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>22 612 743</b>	<b>22 612 743</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Kundefordringer		20 411	128 635
Andre fordringer		791 330	276 340
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>			
Håndkasse		2 125	2 125
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>813 865</b>	<b>407 100</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 426 608</b>	<b>23 019 843</b>

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL:</b>			
Andelskapital	4	16 200	16 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 200</b>	<b>16 200</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b>			
Annen egenkapital	4	6 827 874	9 374 489
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 827 874</b>	<b>9 374 489</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>6 844 074</b>	<b>9 390 689</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
Borettsinnskudd	5	4 336 400	4 336 400
<b>Sum langsiktig gjeld:</b>		<b>4 336 400</b>	<b>4 336 400</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Vestbo i mellomregning		11 541 342	8 403 053
Leverandørgjeld		497 411	671 404
Skyldig off. myndigheter		70	2 964
Annen kortsiktig gjeld		207 311	215 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 246 134</b>	<b>9 292 754</b>
<b>Sum gjeld:</b>		<b>16 582 534</b>	<b>13 629 154</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 426 608</b>	<b>23 019 843</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jan Julius Hjellum Johansen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Helene Myhre Danmo  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Damir Nesimi  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingrid Askeland Brynildsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gina Holtan  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Skatt

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

### Varige driftsmidler

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

### Fordringer

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

### Inntekter

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

### Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>-8 885 654</b>	<b>8 114 976</b>
<b>B. Endring disponible midler</b>		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-2 546 615	-17 000 630
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-2 546 615</b>	<b>-17 000 630</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>-11 432 269</b>	<b>-8 885 654</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Kortsiktige fordringer	811 740	404 975
Kontanter og bankinnskudd	2 125	2 125
<b>Omløpsmidler</b>	<b>813 865</b>	<b>407 100</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>-12 246 134</b>	<b>-9 292 754</b>
<b>Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler</b>	<b>-11 432 269</b>	<b>-8 885 654</b>

### Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Bossug Buntømt enh. 10%	Bossug Buntømt container	Byggningsmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	122 500	1 102 500	21 387 743
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	122 500	1 102 500	21 387 743
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	122 500	1 102 500	21 387 743
Anskaffelsesår :	2017	2018	1971
Antatt levetid i år :			

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

### Note 3 - Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Byggningsmessige anlegg	22 612 743
<b>Sum</b>	<b>22 612 743</b>

### Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
<b>Endring av egenkapital i år</b>			
Innskutt egenkapital	16 200	0	16 200
Annen egenkapital	9 374 489	-2 546 615	6 827 874
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	<b>9 390 689</b>	<b>-2 546 615</b>	<b>6 844 074</b>

### Note 5 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2250 Borettsinnskudd	4 336 400	4 336 400
<b>Sum</b>	<b>4 336 400</b>	<b>4 336 400</b>

### Note 6 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	58 320	58 320
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 049 760	1 049 760
3617 Renhold	136 080	136 080
3685 Diverse inntekter fri	167 785	154 788
<b>Sum</b>	<b>1 411 945</b>	<b>1 398 948</b>

3685 - Diverse inntekter:  
Leie antenneplass 2024 + egenandel forsikringssak

### Note 7 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	0	6 450
5020 Feriepenger	0	922
5360 Honorarer	500	0
5330 Styrehonorar	246 300	236 797
5400 Arbeidsgiveravgift	34 798	34 741
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	0	130
<b>Sum</b>	<b>281 598</b>	<b>279 040</b>

Selskapet har hatt enkeltstående timeansatte gjennom året.

### Note 8 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	3 000	5 450
6330 Vaktmestertjenester	389 627	288 452
6360 Renhold	312 438	130 617
6362 Sjøpeltømming, container rekkehus	16 360	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	321 603	542 811
6420 Leie datasystemer	829	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	86 389	103 481
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	11 971	19 046
6890 Parkeringsleie/kostnader	24 818	22 886
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	923 932	858 289
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	8 818
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	9 356	7 767
7720 Generalforsamling	4 362	0
7781 Bomiljø	0	27 813
<b>Sum</b>	<b>2 104 686</b>	<b>2 015 432</b>

### Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	314 220	122 743
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	256 527	143 665
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	754 665
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	33 713	0
6640 Periodisk vedlikehold	508 435	540 218
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 623 400	926 084
6695 Forsikringskadesaker	15 000	5 000
<b>Sum</b>	<b>3 751 295</b>	<b>2 492 375</b>

### Andre opplysninger

#### GARASJELAG FYLLINGSDALEN BRL

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>IB 1.1.</b>	<b>214.280</b>	<b>196.521</b>
Leieinntekter 2024, vedtatt ingen	0	25.000
-tbf avsetn gar.leie 2022	0	-500
Sum inntekter	0	24.500
Kostnader:		
Strøm Garasje 1 og 2	2.300	2.300
Div arbeider	0	0
IF Skadeforsikring	2.669	2.441
Garasjeleie til borettslaget	2.000	2.000
Sum kostnader	6.969	6.741
<b>2921 Tilgode hos borettslaget pr. 31.12</b>	<b>207.311</b>	<b>214.280</b>

Laget har byggelån på inntil kr 17.000.000,- frem til 22.01.25. Dette er brukt til rehabilitering.  
 Negative disponible midler kr 11.439.238,- . Likviditet er sikret gjennom byggelånet.

## Resultat og balanse med noter for Fyllingsdalen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Fyllingsdalen Borettslag**

Styreleder	Jan Julius Hjellum Johansen (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Helene Myhre Danmo (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Ingrid Askeland Brynildsen (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Damir Nesimi (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Gina Holtan (sign.)	06.05.2025

Til generalforsamlingen i Fyllingsdalen Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fyllingsdalen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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 konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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.



Shape the future  
with confidence

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 den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen, 8. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

# PENNEO

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

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

## Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 88.88.xxx.xxx

2025-05-08 14:29:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6NLFB-5SGML-3PCAV-DXGKW-YHLK7-Y5LCK

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 signatørens 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.



Mer informasjon finner du på  
Min side, [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no)



Adresse

**Dag Hammarskjölds vei 93, 5144 FYLLINGSDALEN**

Dato for energimerking

**27.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-287084**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**139738594**

Gårdsnummer

**23**

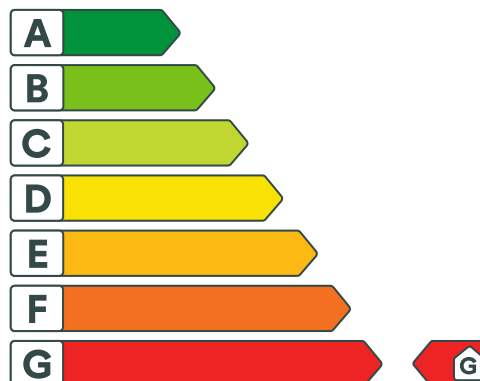
Bruksnummer

**165**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H1002**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1979**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**75,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**75,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**10**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**313,37 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**301,23 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**22 592 kWh**



## Dag Hammarskjölds vei 93, 5144 FYLLINGSDALEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Dag Hammarskjölds vei 93, 5144 FYLLINGSDALEN



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: 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. m<sup>2</sup>.

##### Tiltak 2: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: 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. Kjøøl - 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

### Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Dag Hammarskjølds vei 93 - Nabolaget Nebbestølen/Oasen - vurdert av 71 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Træet Linje 46	2 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	11 min 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 6.8 km
Bergen Flesland	16 min

## Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	11 min 0.8 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Ortun skole (8-10 kl.) 412 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 253 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	8 min 0.6 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 6.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

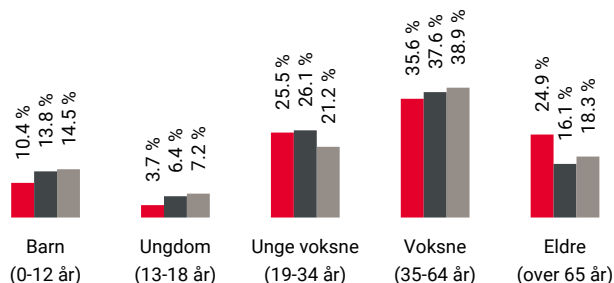
Bra 74/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Minken barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km
Nebbestølen barnehage (0-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km
Løvås Oppveksttun barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min 0.8 km




## Dagligvare


Kiwi Oasen	8 min
Meny Oasen Bergen	11 min





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

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 91/100

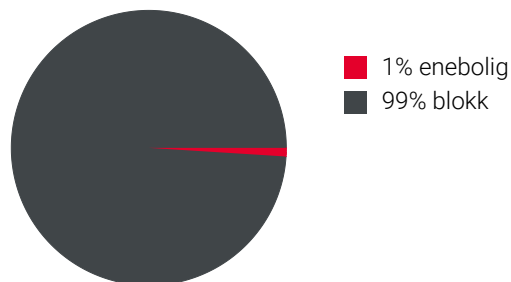
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 86/100

## Sport

-  Nebbestølen ballbinge 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Lynghaug skole 8 min   
Aktivitetshall 0.7 km
-  Sprek & Blid Sissel's 8 min 
-  SATS Oasen 9 min 

## Boligmasse







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

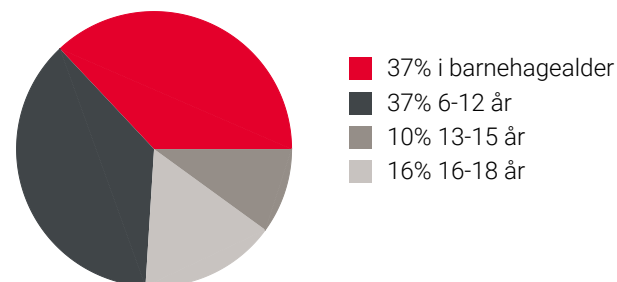
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Oasen 8 min 
-  Boots apotek Oasen 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

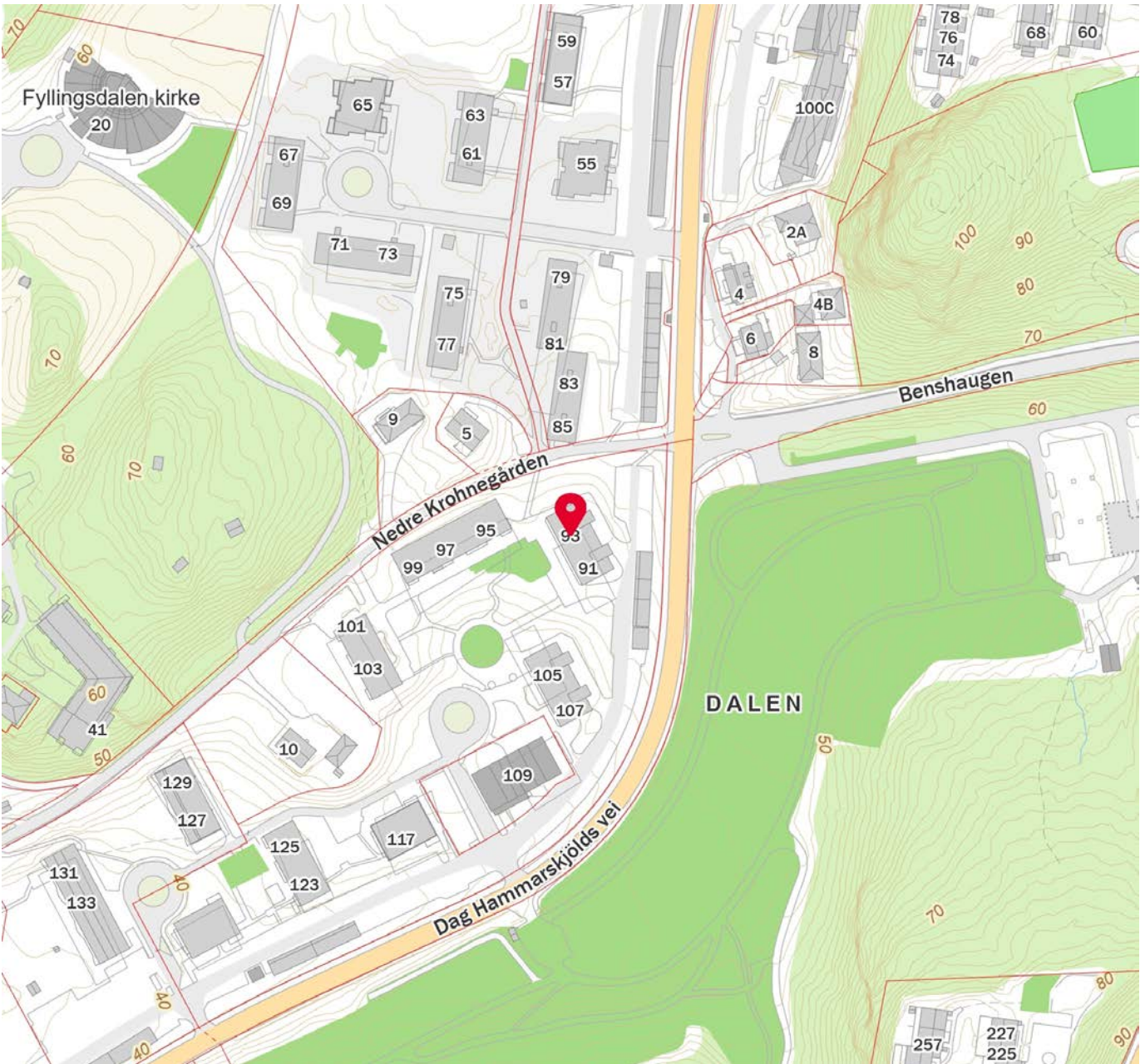
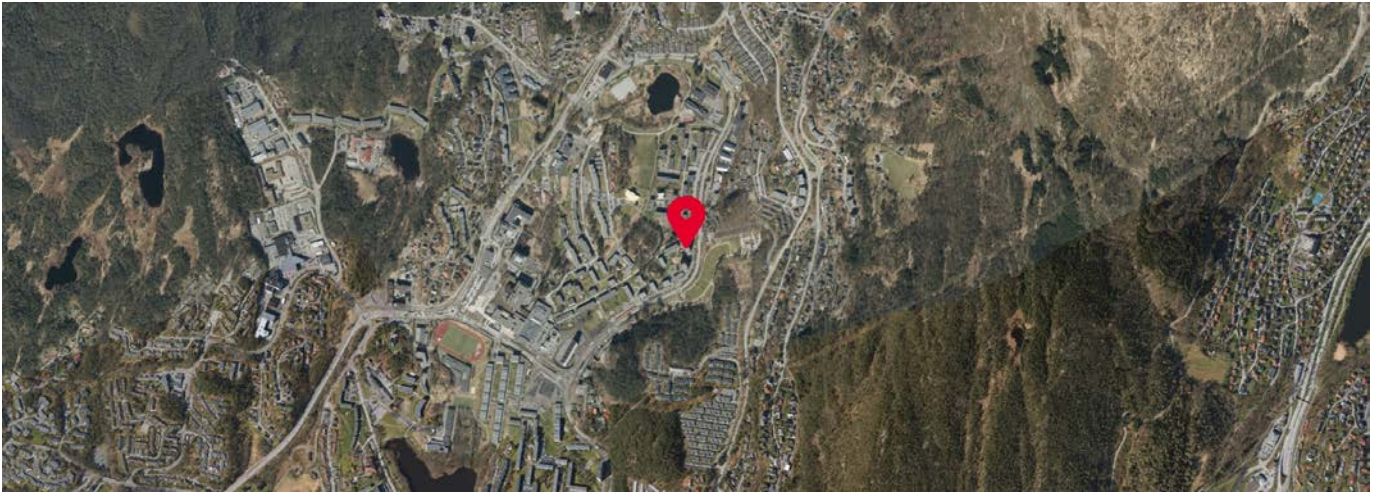


0% 58%

-  Nebbestølen/Oasen
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Dag Hammarskjölds vei 93  
5144 FYLLINGSDALEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Mathias Helland Bøstrand

**Telefon:** 970 81 992  
**E-post:** mathias.helland.bostrand@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre