

A modern living room with a grey sofa, a dark wood coffee table, a black shelving unit, and a white armchair. The room has light-colored walls, a white ceiling with recessed lights, and a large window looking out onto a green hill. A floor lamp is positioned near the window.

aktiv.

Hjalmar Brantings vei 95, 5143 FYLLINGSDALEN

**Innbydende 3-roms med trappefri
adkomst. Sentral beliggenhet. Få
minutter fra Oasen senter.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sander Keilen

Mobil 908 60 736

E-post S
ander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 27 378,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 227 174,-
Felleskostn.: Kr 5 700,-
Selger: Karoline Waag Gaulen
Osman Erdogan

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 92/96.8 kvm
Tomtstr.: 58024.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 4
Andelsnr.: 43
Oppdragsnr.: 1505260073

ET GODT STED Å BO!

Aktiv Eiendomsmegling V/ Sander Keilen har gleden av å presentere Hjalmar Brantings vei 95!

Dette er en lys og tiltalende 3-roms leilighet med to terrasser. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et rolig og hyggelig nabolag, med kort vei til dagligvarebutikk, bybane og flere studiesteder.

Kort fortalt:

Varmefolie i kjøkken, stue og gang.

2 soverom.

Muligheter for parkering.

Oppvarming, varmtvann, TV og internett inkludert!

Gode kollektivtilbud.

Oasen kjøpesenter og bybanen like ved.

To eksterne boder.

Hjertelig velkommen til visning - husk å meld deg på!



ALEXANDER VIE

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	112
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 kvm

BRA - e: 4.8 kvm

BRA totalt: 96.8 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 kvm Entré/gang (15.2 m²), toalettrom (1.5 m²), bad (3.7 m²), vaskerom (4.1 m²),

stue/kjøkken (39.2 m²), soverom (10.8 m²), soverom (9.2 m²), bod (4.9 m²)

BRA-e: 4.3 kvm Bod (4,3 m²)

BRA-e: 0.5 kvm Bod (0,5 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

58024.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, parkeringsplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten befinner seg sentralt i Fyllingsdalen. Med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, treningstilbud og natur er dette en bolig som virkelig burde oppleves!

Nærmeste dagligvarebutikk finner du på Oasen Senter kun en fire minutters spasertur unna. Her finner du også andre dagligvarebutikker, klesbutikker, vinmonopol, apotek og

andre servicefasiliteter. For ytterligere flere butikker er det kun 11 minutter til Bergen Sentrum med bil.

For den spreke og treningsglade er det kort vei til ypperlige utendørsaktiviteter. Løvestakken, Kanadaskogen, Gullsteinen, Ortuvatnet og Sælevatnet kan alle by på gode turer. Skulle en ønske å trene innendørs har MOVA Ortuflaten, SATS Oasen, Progresjon Trening as og SKY Fitness Fyllingsdalen alt en måtte trenge for en herlig treningsøkt. Fyllingsdalen Idrettshall og Fyllingsdalen stadion er også strålende alternativer.

En skal ikke bevege seg langt for å komme til nærmeste kollektivtransport. Sælemyr busstopp finner du ett minutter unna til fots. Herifra kan du ta rutene 5, 14 og 48. For ytterligere flere kollektivtilbud er det kort vei til Fyllingsdalen terminal, som bringer deg videre dit du måtte ønske.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Lekeklossen Vestre barnehage (1-5 år), 5 min gange
Lyshovden Oppveksttun barnehage (0-5), 9 min gange
Sælen Oppveksttun Avd barnehage (0-5), 8 min gange

Skoler:

Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 0.3 km/ 4 min gange
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 227 elever, 0.7 km/ 9 min gange
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 0.7 km/ 8 min gange
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 142 elever, 0.7 km/ 8 min gange
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 1.6 km/ 19 min gange
Fyllingsdalen videregående skole. 588 elever, 0.4 km/ 4 min gange

Universitet og høyskoler:

UIB, 8.1 km / 16 min med bil/ ca. 22 min med kollektivtransport
HVL, 8.1 km / 13 min med bil/ ca. 23 min med kollektivtransport
NHH, 12.5 km / 16 min med bil/ ca. 35 min med kollektivtransport
BI Bergen, 6.4 km / 11 min med bil/ ca. 26 min med kollektivtransport

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Vinduer: Trevinduer med 2 / 3-lags glass.

Etasjeskiller: Gulv mot grunn i 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:

BAD

- Overflater vegger og himling: Begynner å ha oppnådd forventet levetid. Noe svertesopp i silikon fuger, Riss/sprekker i fuger i dusj.
- Overflater Gulv: Begynner å ha oppnådd forventet levetid.
- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

VASKEROM

- Overflater vegger og himling: Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på overflater.
- Overflater Gulv: Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på overflater.
- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt

salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja.

- Usikker om det er direkte feil, men hellingen mot sluk er noe dårlig, slik at vi opplever at noe vann renner forbi sluken. Er naturlig avtrekk på bad, men vi bruker selv en frittstående avfukter v bruk av dusj.

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

- 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:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

- Firmanavn: Eier av bolig.

Beskrivelse av arbeidet:

Jeg erklærer herved at jeg kun tar ansvar for det elektriske arbeidet jeg selv har utført i leiligheten, og at dette omfatter følgende:

- Lagt varmemefolie i kjøkken, stue og gang.

- Byttet kabler og sikringer.

- Byttet ut kurs 3 og 4 i sikringsskapet.

- Trukket om kabler slik at det nå er jording i hele leiligheten.

- Byttet spotter i stue, kjøkken og bad.

- Byttet alle brytere og stikkontakter. Stikkontakter uten jord er trukket om til jordede stikkontakter.

- Fjernet gammelt lysrør over kjøkkenbenk og erstattet det med moderne belysning.

- Byttet termostat til varmekabler på bad.

- Etablert to nye termostater for varmemefolie i gang og stue.

- Byttet lamper i hele leiligheten (utenom vaskerom).

- Etablert flere stikkontakter på kontoret og soverom 2. Jeg presiserer at det elektriske anlegget på bad og toalett ikke har blitt endret utover bytte av termostaten, brytere til lys og spottene på bad. Det elektriske anlegget på vaskerommet er ikke inkludert i oppgraderingen og har opprinnelig belysning og stikkontakter. Strømforsyning til komfyr/platetopp er heller ikke endret. Vi Jeg bekrefter at denne erklæringen er korrekt etter beste kunnskap.

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

- Ja.

- Det er planer om å bygge om fasaden, men jeg har ikke full innsikt i detaljene rundt dette. Det har også vært snakk om å selge parkeringsplasser for å holde fellesutgiftene lave. Utover dette er jeg ikke helt oppdatert på hva som skal gjøres, hvordan det vil gjennomføres eller når det eventuelt skjer.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 92 m² BRA-i

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

1.etg: Entré/gang (15.2 m²), toalettrom (1.5 m²), bad (3.7 m²), vaskerom (4.1 m²), stue/kjøkken (39.2 m²), soverom (10.8 m²), soverom (9.2 m²), bod (4.9 m²)

I tillegg medfølger 2 stk boder på ca. 4,3 m² og 0,5 m².

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Innvendig gulv av laminat. Gulvet på badet og toalettrom er flislagt. Gulvet på vaskerommet er vinylbelegg.

Vegger: Veggene har malte plater og betong. Veggene på badet har fliser. På toalett er veggen panel, malte overflater og baderomsplater.

Tak: Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. På badet og toalettrom er taket himlingsplater.

1.etg:

Entré |

Velkommen inn i en lys og trivelig entré, målt til 15.2 m², som gir et godt førsteinntrykk. Her er det rikelig med plass til oppbevaring av sko og yttertøy, og en naturlig flyt videre inn i leiligheten. Gulvet i gang, stue/kjøkken har varmemefolie som bidrar til jevn og behagelig gulvvarme. For ytterligere oppbevaringsplass har du to boder målt til 4,3 m² og 0,5 m².

Stue / Kjøkken |

Vi beveger oss videre til boligens naturlige samlingspunkt, nemlig stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Rommet er målt til hele 39,2 m² og gir gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Den åpne planløsningen gjør dette til et naturlig samlingspunkt i boligen, enten det er til hverdags eller når man har gjester på besøk.

Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig romfølelse. Veggflatene gir også gode muligheter for å henge opp ønsket kunst eller

bilder. Himlingen er utstyrt med spotter som gir et jevnt og funksjonelt lys i rommet.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat med underlimt vask. Bakplaten er utført i samme materiale som benkeplaten, noe som gir et helhetlig uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, hvor de fleste hvitevarene er fra 2025. Avtrekk skjer via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Fra stue- og kjøkkendelen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 8,1 m². Terrassen gir et fint uteareal i tilknytning til oppholdsrommet og gode solforhold på ettermiddag og kveld.

Soverom |

Leiligheten har to soverom på henholdsvis 10,8 m² og 9,2 m². Begge rommene ligger på østsiden av boligen, noe som gir en rolig og behagelig atmosfære med mindre kveldssol – godt egnet for gode soveforhold. Soverommene har plass til seng, nattbord og praktiske oppbevaringsløsninger.

Fra det ene soverommet er det utgang til en østvendt terrasse på ca. 5,7 m². Dette gir en hyggelig forlengelse av rommet og et fint uteareal tilknyttet soveromssonen.

Bad |

Badet er målt til 3,7 m² og er innredet med servant i nedfelt løsning samt tilhørende skapinnredning som gir god oppbevaringsplass. Overflater består av fliser på gulv og vegger. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler som bidrar til en jevn og behagelig temperatur. Dusjsonen er avskjermet med skillevegg, noe som begrenser vannsøl og gir en praktisk soneinndeling i rommet. Himlingen er utstyrt med downlights som gir godt og funksjonelt lys.

Vaskerom |

Leiligheten har et praktisk vaskerom målt til 4,1 m². Rommet gir en egen sone for klesvask og oppbevaring, noe som bidrar til å holde resten av boligen mer ryddig i en travel hverdag. Her er det opplegg for vaskemaskin, samt innredning med skap og benkeplate som gir gode arbeidsflater ved sortering og håndtering av klær. Rommet er utstyrt med sentralt avtrekk. Gulvet er belagt med vinylbelegg, som er en praktisk overflate med tanke på bruk og renhold.

Toalett |

Leiligheten har et praktisk toalett i tilknytning til entréen. Dette er en funksjonell løsning, spesielt når man har gjester på besøk, da hovedbadet kan holdes mer privat. Toalettet har flislagt gulv. Veggene består av en kombinasjon av panel, malte overflater og baderomsplater, mens himlingen er malt.

VVS: Vannledninger er av kobber. Avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder: Det er sentralanlegg for varmt vann.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader. Telia.

Parkering

- Borettslaget har 325 garasjeplasser som tildeles etter ansiennitet hvor alle andeler kan søke.
- Brl har flere gjesteparkeringsplasser. Fellesladere ute og mulighet for lader på garasjeplass.
- Nye andelseiere må kontakte styret når bolig er overtatt for tilgang til Unum parkeringsregistrering.
- Alle biler må registreres elektronisk enten som beboers bil eller gjesteparkering.
- Området ligger også tilgjengelig på Easypark app mot avgift. Takstområde 3918. Takster finner du i appen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF , polisenummer SP5530586

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er varmemefolie i stue, kjøkken og gang. Varmekabler på bad med ny termostat.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 190 000

Omkostninger kjøper

4 190 000 (Prisantydning)

27 378 (Andel av fellesgjeld)

4 217 378 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

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))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 227 174 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 236 074 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 238 874 (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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 943 246 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 772 985 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.

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 abonnement til tv og internett (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

Felles strøm og varme, kommunale avgifter og eiendomsskatt, andre driftskostnader, vedlikehold, rehabilitering, renhold, Tv og Internett, varmtvann.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 700

Andel Fellesgjeld

Kr 27 378

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.02.2026

Andel fellesformue

Kr 43 474

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestre Sælemyr Borettslag

Organisasjonsnummer

952948768

Andelsnummer

43

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Vestre Sælemyr Borettslag som består av 7 lavblokker med til sammen 361 leiligheter.

For ytterligere informasjon se borettslagets hjemmeside: <http://www.vsbri.no/>

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 90437197317

Lånebeskrivelse: Handelsbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,39%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 27 378,39

Total saldo lån: 10 228 375,00

Innfrielsesdato: 30.06.2028

Total fellesgjeld for Vestre Sælemyr Borettslag pr. 16.02.2026: 10 228 375,00

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Styreleder opplyser at borettslaget planlegger rehabilitering av fasade.

Det vil bli laget kalkyle på hvordan de ulike løsningene vil slå ut på felleskostnader i laget. Dette er pt. ikke på plass.

Borettslaget er i dialog med utbygger med mulig utbygging på borettslagets tomt. Dette prosjektet er tenkt å finansiere deler av rehabiliteringen. Informasjon om tomt og utvidelse av borettslag ligger på vår hjemmeside. [vsbri.no](http://www.vsbri.no)

Resultatregnskap for 2024:

Regnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr 8,698,720,- mot et budsjettert overskudd på kr 4,561,040,-.

Styret arbeider med å bygge opp økonomiske ressurser i borettslaget til fremtidig vedlikehold og rehabilitering. Dette er også årsaken til at borettslaget hadde et høyt

overskudd i regnskapet for 2024. Overskuddet er ment å styrke økonomien før kommende vedlikeholdsprosjekte

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

Hundehold må godkjennes av borettslagets styre.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 4 i Bergen kommune.Andelsnr. 43 i Vestre Sælemyr
Borettslag med orgnr. 952948768

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

4601/22/4:

16.10.1858 - Dokumentnr: 905533 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1863 - Dokumentnr: 900023 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1898 - Dokumentnr: 901117 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM ELVELEIE.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1901 - Dokumentnr: 900085 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM AVLØP FRA STORE OG LILLEVANN .
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1918 - Dokumentnr: 900629 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1935 - Dokumentnr: 903013 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 22 bnr 29
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1935 - Dokumentnr: 908615 - Bestemmelse om gjerde
Konverteringsfeil - uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
24.04.2025 Arkivref. 20/36669-2

01.02.1936 - Dokumentnr: 300280 - Utskifting
Overført fra gnr 22 bnr 29
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1936 - Dokumentnr: 302651 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 22 bnr 29
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1953 - Dokumentnr: 300550 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 22 bnr 96
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1953 - Dokumentnr: 300550 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1962 - Dokumentnr: 304053 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr. 22, bnr. 167, hvorav et grunnstykke er
sammenf. med d.e.
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder tillatelse til å oppføre bolighus og garasje på eiendommen Sælen, gnr. 22, bnr.
4 og forpliktelser:
- Tilknytning til offentlige vann- og kloakkledninger.
- Adkomstveien godkjennes som midlertidig og skal legges om i henhold til godkjent
plan.
- Garasjen godkjennes som midlertidig og skal omlegges i henhold til godkjent plan.

17.09.1965 - Dokumentnr: 306847 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1966 - Dokumentnr: 305333 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr. 22, bnr. 163, hvorav et grunnstykke
er sammenføyd med d.e.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1967 - Dokumentnr: 307671 - Erklæring/avtale
Vedrørende elvetunnel
Overført fra gnr. 22 bnr. 29
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1967 - Dokumentnr: 307887 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Overført fra gnr 22 bnr 29
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1968 - Dokumentnr: 307844 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1971 - Dokumentnr: 306188 - Best. om vann/kloakkledn.
BESTEMMELSER OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Overført fra gnr 22 bnr 29
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1972 - Dokumentnr: 302631 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT TIL TILFLUKTSROM.
Gjelder denne registerenheten med flere
Beboere i Hjalmar Brantings Vei nr. 63-65, nr. 67-69 samt 150 personer fra boligblokken nr. 91-109 skal ha bruksrett til tilfluktsrommet i boligblokken på Torgny Segerstedts vei nr. 200-214. Beboere i Hjalmar Brantings Vei nr. 31-59, samt 9 personer fra boligblokken nr. 91-109 skal ha bruksrett til tilfluktsrommet i boligblokken i Hjalmar Brantings Vei nr. 71-87.

11.01.1991 - Dokumentnr: 1044 - Erklæring/avtale
RETT FOR BNR. 248 TIL Å FØRE KLOAKKLEDN. OVER D.E SAMT
FORETA ALL REP. OG ETTERSYN PÅ LEDN. NÅR NØDV. KAN IKKE
AVLYSES UTEN SAMTYKKE FRA ANLEGGSSSEKSJONEN. A474
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2024 - Dokumentnr: 1411274 - Bruksrett
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Gjelder offentlig gangvei
Allmennheten gis rett til å ferdes på gangveien
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1858 - Dokumentnr: 900016 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:1

07.12.1962 - Dokumentnr: 9262 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:163
Gjelder bortfestet tomt (Gr.nr. 22 br.nr. 4) til Bergen og Omegn boligbyggelag

09.10.1967 - Dokumentnr: 6544 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:22 Bnr:247

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

09.10.1967 - Dokumentnr: 6545 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:22 Bnr:246

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

26.10.1967 - Dokumentnr: 6956 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:22 Bnr:248

27.02.1969 - Dokumentnr: 1625 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:22 Bnr:339

14.03.1969 - Dokumentnr: 2026 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:22 Bnr:364

14.03.1969 - Dokumentnr: 2027 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:22 Bnr:365

OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 22 BNR. 29.

05.12.1969 - Dokumentnr: 9704 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:22 Bnr:380

OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 22, BNR. 8 OG BNR. 12.

16.04.1973 - Dokumentnr: 990046 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1201 Gnr:22 Bnr:29

SAMT GNR. 22 BNR.96 UTSKILT FRA BNR. 4

03.05.2000 - Dokumentnr: 11719 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:22 Bnr:868

01.01.2020 - Dokumentnr: 1033983 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:22 Bnr:4

04.04.2025 - Dokumentnr: 385644 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:22 Bnr:939

16.10.1858 - Dokumentnr: 905532 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:935

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1863 - Dokumentnr: 911456 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:7

11.06.1866 - Dokumentnr: 900038 - Bestemmelse om beiterett

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:7

16.02.2022 - Dokumentnr: 184874 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:22 Bnr:380

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Konferer megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.10.1972.

Tiltaket gjelder rubriserte nybygg Hjalmar Brantings vei nr. 91-109.

Det foreligger ferdigattest for "UTVIDELSE BL. 4" - "KJØKKEN/BALKONG" datert 29.01.1998.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til "Boligbebyggelse" ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til "Byfortettingssone - BY" ifølge Bergen kommune.

REGULERINGSPLANER OVER GRUNNEN

PlanID: 63860000

Plantype: 34

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

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 02.11.2023

Saksnr: 202220442

Dekningsgrad: 0,3 %

REGULERINGSFORMÅL (REGULERINGSPLANER OVER GRUNNEN)

PlanID: 63860000

Reguleringsformål: 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.

Dekningsgrad: 0,3 %

REGULERINGSPLANER PÅ GRUNNEN

PlanID: 63860000

Plantype: 34

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

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 02.11.2023

Saksnr: 202220442

Dekningsgrad: 100,0 %

REGULERINGSFORMÅL (REGULERINGSPLANER PÅ GRUNNEN)

PlanID: 63860000

Reguleringsformål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 93,2 %

PlanID: 63860000

Reguleringsformål: 1130 - Sentrumsformål

Dekningsgrad: 4,4 %

PlanID: 63860000

Reguleringsformål: 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Dekningsgrad: 1,6 %

HENSYNSSONER (REGULERINGSPLANER PÅ GRUNNEN)

PlanID: 63860000

Sonetype: 320 - Flomfare

Dekningsgrad: 27,0 %

BESTEMMELSEOMRÅDER (REGULERINGSPLANER PÅ GRUNNEN)

PlanID: 63860000

Reguleringsformål: 2 - Vilkår, bruk

Dekningsgrad: 30,4 %

REGULERINGSPLANER UNDER ARBEID

PlanID: 72000000

Plantype: 35

Plannavn: Fyllingsdalen, Gnr. 22, Bnr. 4, Hjalmar Brantings vei øst

Saksnr: 202513842

Dekningsgrad: 25,7 %

KOMMUNEPLAN

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

AREALFORMÅL I KOMMUNEPLANEN

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Områdenavn: BY

Dekningsgrad: 98,6 %

PlanID: 65270000

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Sentrumskerne

Områdenavn: S6

Dekningsgrad: 1,3 %

HENSYNSSONER GUL STØY I KOMMUNEPLANEN

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 25,5 %

HENSYNSSONER RØD STØY I KOMMUNEPLANEN

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H210_3

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 3,7 %

PLANER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN

PlanID: 71740000

Plantype: 20

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Planstatus: 1

Saksnr: 202417461

PlanID: 65900000

Plantype: 35

Plannavn: FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL

Planstatus: 3

Saksnr: 201811503

Detaljreguleringsplan for Fyllingsdalen Bybanedepot i fjell. Bybanedepotet skal ivareta oppstalling av bybanevogner, samt legge forholdene til rette for innvendig renhold av bybanevognene.

PlanID: 11420000

Plantype: 30

Plannavn: FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI

Planstatus: 3

Omfattes av en eldre reguleringsplan. I henhold til planen kan boligbebyggelse innenfor det regulerte området oppføres med inntil tre etasjer, samt øvrige bestemmelser i planen.

PlanID: 11770000

Plantype: 30

Plannavn: FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT

Planstatus: 3

PlanID: 64050000

Plantype: 34

Plannavn: FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN,
DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN

Planstatus: 3

Saksnr: 201820643

Omfatter Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen

PlanID: 11420006

Plantype: 31

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 395 OG 430, TORGNY SEGERSTEDTS VEI

Planstatus: 3

Saksnr: 200503695

PlanID: 71310000

Plantype: 35

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 240 MFL., OASEN VEST BS1 OG BS2

Planstatus: 1

Saksnr: 202310406

Konferer megler.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing 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, 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. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglers vederlag

Vederlag: 40 000
Markedspakke: 22 900
Grunnpakke: 15 000
Tilrettelegging: 12 500
Oppgjørshonorar: 9 000
Visning/overtakelse: 2 000

Ansvarlig megler

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Sander Keilen
Eiendomsmeglerfullmektig
Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no
Tlf: 908 60 736

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

13.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Hjalmar Brantings vei 95 , 5143
FYLLINGSDALEN



BERGEN kommune



gnr. 22, bnr. 4



Andelsnummer 43

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



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1118

Referansenummer: OF7864

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

 **NITO**

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2 / 3-lags glass. Vinduer i stue/kjøkken er fra 1996, vinduer på inngang side er datert 2008. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen. Terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til ca 8.1m2
Terrasse med tilkomst fra soverom, oppmålt til ca 5.7m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig 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.

Gulv mot grunn i betong. Kontrollert med laser.
Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3.7m2
Bad med ukjent alder.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm .
Noe svakt fall lokalt i dusj sone.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant.
Sentral avtrekk, Det er ikke tilluft til rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Toalett. Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Vaskerom - 4.1m2
Vaskerom med ukjent alder
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm. Gulvet er flatt. Avløp er ført direkte i sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, Innredning med skap og benkeplate.
Sentral avtrekk, det er ikke tilluft til rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjon er felles arealer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av

laminat med underlimt vask, lik bakplate som benkeplate. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. De fleste hvitevarer fra 2025, ukjent alder på oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, panel, malte overflater og baderomsplater på vegger, malt himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Elektrisk oppvarming:
Varmefolie i stue, kjøkken og gang.
Varmekabler på bad med ny termostat.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. 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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

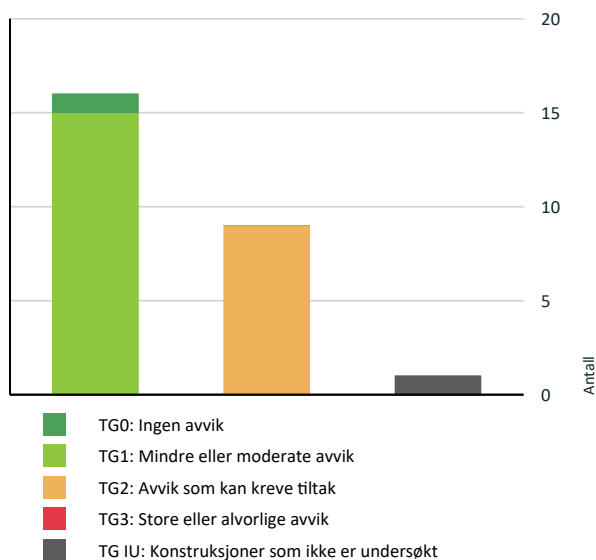
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1972.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.7m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 4.1m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 4.1m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 4.1m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - 4.1m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > 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 > 1.Etasje > Vaskerom - 4.1m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.7m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.7m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 3.7m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Kommentar
Kilde: Midlertidig brukstillatelse.

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

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 / 3-lags glass. Vinduer i stue/kjøkken er fra 1996, vinduer på inngang side er datert 2008. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til ca 8.1m²



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilkomst fra soverom, oppmålt til ca 5.7m²



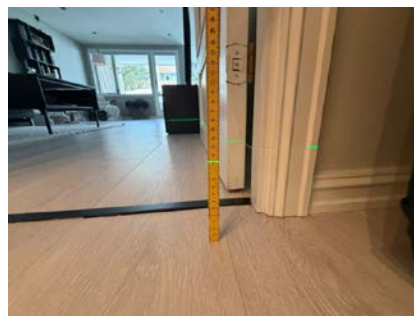
INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig 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 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong. Kontrollert med laser.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD - 3.7M²

Generell

Bad med ukjent alder.



1.ETASJE > BAD - 3.7M²

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Noe svertesopp i silikon fuger, Riss/sprekker i fuger i dusj.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.



1.ETASJE > BAD - 3.7M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm .
Noe svakt fall lokalt i dusj sone.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

1.ETASJE > BAD - 3.7M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk 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 aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. 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.



1.ETASJE > BAD - 3.7M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant.

1.ETASJE > BAD - 3.7M2

TG 2 Ventilasjon

Sentral avtrekk, Det er ikke tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD - 3.7M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Toalett. Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til under 6%.



1.ETASJE > VASKEROM - 4.1M2

Generell

Vaskerom med ukjent alder

1.ETASJE > VASKEROM - 4.1M2

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på overflater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

1.ETASJE > VASKEROM - 4.1M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm. Gulvet er flatt. Avløp er ført direkte i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på overflater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

1.ETASJE > VASKEROM - 4.1M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.



1.ETASJE > VASKEROM - 4.1M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, Innredning med skap og benkeplate.

1.ETASJE > VASKEROM - 4.1M2

TG 2 Ventilasjon

Sentral avtrekk, det er ikke tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > VASKEROM - 4.1M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er felles arealer.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 39.2M2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask, lik bakplate som benkeplate. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. De fleste hvitevarer fra 2025, ukjent alder på oppvaskmaskin.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 39.2M2

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM - 1.5M2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, panel, malte overflater og baderomsplater på vegger, malt himling.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk oppvarming:

Varmefolie i stue, kjøkken og gang.

Varmekabler på bad med ny termostat.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. 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.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Renovert av selger som er elektriker, se egenerklæring til selger for mer utfyllende informasjon.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

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? Sjekker 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 sikringsskap

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

Nei

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

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

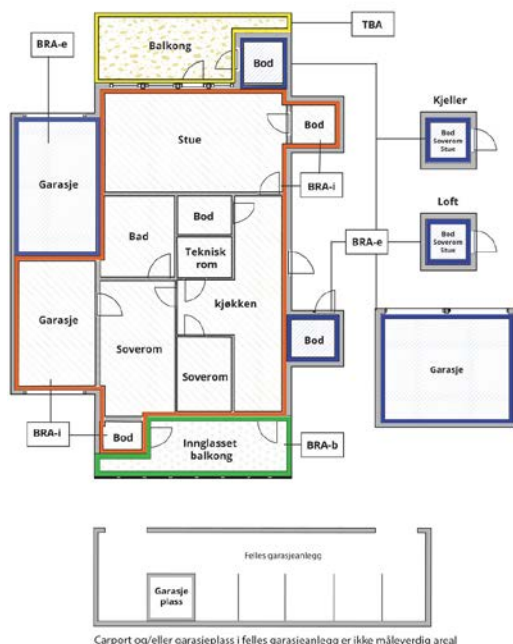
Hva er måleverdig areal?

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 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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	92			92	13
SUM	92				13
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang - 15.2m2, toalettrom - 1.5m2, bad - 3.7m2, vaskerom - 4.1m2, stue/kjøkken - 39.2m2, soverom - 10.8m2, soverom - 9.2m2, bod - 4.9m2		

Kommentar

1.Etasje
Entré/gang - 15.2m2
Toalettrom - 1.5m2
Bad - 3.7m2
Vaskerom - 4.1m2
Stue/kjøkken - 39.2m2
Soverom - 10.8m2
Soverom - 9.2m2
Bod - 4.9m2

Leiligheten disponerer to boder oppmålt til 4.3m2 og 0.5m2

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: Tegninger er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1972.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: El anlegg oppgrader av selger som er elektriker. se egenerklæring for nærmere beskrivelse.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Karoline Waag Gaulen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	4		0	58024.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hjalmar Brantings vei 95

Hjemmelshaver

Vestre Sælemyr Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952948768		Bob Bbl	Gaulen Karoline Waag, Erdogan Osman

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

43

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hjalmar Brantings vei 95 ligger i et etablert boligområde i Fyllingsdalen i Bergen, i et felt med hovedsakelig blokk- og boligbebyggelse langs interne adkomstveier. Området har et rolig preg med begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler og barnehager i nærområdet, samt til Oasen senterområde som fungerer som lokalt knutepunkt for handel og servicetilbud. Bybanen gjennom Fyllingsdalen og gode bussforbindelser gir effektiv adkomst til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Karoline Waag Gaulen

Osman Erdogan

Boligen

Hjalmar Brantings vei 95
5143 FYLLINGSDALEN

4601-22/4/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Usikker om det er direkte feil, men hellingen mot sluk er noe dårlig, slik at vi opplever at noe vann renner forbi sluken. Er naturlig avtrekk på bad, men vi bruker selv en frittstående avfukter v bruk av dusj.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ 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?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2023

Firmanavn: Eier av bolig

Beskrivelse av arbeidet: Jeg erklærer herved at jeg kun tar ansvar for det elektriske arbeidet jeg selv har utført i leiligheten, og at dette omfatter følgende: • Lagt varmefolie i kjøkken, stue og gang. • Byttet kabler og sikringer. • Byttet ut kurs 3 og 4 i sikringsskapet. • Trukket om kabler slik at det nå er jording i hele leiligheten. • Byttet spotter i stue, kjøkken og bad. • Byttet alle brytere og stikkontakter. Stikkontakter uten jord er trukket om til jordede stikkontakter. • Fjernet gammelt lysrør over kjøkkenbenk og erstattet det med moderne belysning. • Byttet termostat til varmekabler på bad. • Etablert to nye termostater for varmefolie i gang og stue. • Byttet lamper i hele leiligheten (utenom vaskerom). • Etablert flere stikkontakter på kontoret og soverom 2. Jeg presiserer at det elektriske anlegget på bad og toalett ikke har blitt endret utover bytte av termostaten, brytere til lys og spottene på bad. Det elektriske anlegget på vaskerommet er ikke inkludert i oppgraderingen og har opprinnelig belysning og stikkontakter. Strømforsyning til komfyr/platetopp er heller ikke endret. Vi Jeg bekrefter at denne erklæringen er korrekt etter beste kunnskap.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Det er planer om å bygge om fasaden, men jeg har ikke full innsikt i detaljene rundt dette. Det har også vært snakk om å selge parkeringsplasser for å holde fellesutgiftene lave. Utover dette er jeg ikke helt oppdatert på hva som skal gjøres, hvordan det vil gjennomføres eller når det eventuelt skjer.

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedtekter

for Vestre Sælemyr Borettslag organisasjonsnummer 952948768.

Tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestre Sælemyr borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nakter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i borettslaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - Andelseieren er en juridisk person
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mv som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilatorer og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering / oppussing er andelseiers ansvar.
Generalforsamlingen vedtar at kompensasjon ved skifte av sluk på grunn av elde ved modernisering skal være kr 5000,- mot faktura som bekrefter utført arbeid.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseierens mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus og sopp er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor av at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- (6) Andelseier plikter å la arbeidene bli utført på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen, jf også 2-4.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
- (9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier, men laget kan senere kreve regress hos den som har forvoldt skaden.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører og entredører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer styret ved forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest 6 uker før generalforsamlingen.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - Vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Bossplikt / Husordensreglement

12-1 Bossplikt

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

12-2 Husordensreglement

1. Gatedør låses kl 22.30 der det ikke er port tlf. Låsing går på omgang, alle har ansvar for at dette blir gjort. Det skal være ro i oppgangen kl 23.00.
2. Det er kun lov å bruke boremaskin/hammer på:
Hverdager fra kl 07.00 til kl 20.00
LØRDAG fra kl 08.00 til kl 17.00
SØNDAG er boring og hamring ikke tillatt.
DET KREVES AT FASTSATTE TIDER OVERHOLDES !
Andelseier plikter å informere naboer i sin oppgang når det pusses opp. Vaskemaskin/tørketrommel skal ikke «kjøres» om natten. Sørg for at maskinen står i vater og ikke er til sjenanse for naboer.
3. Vaskebyrå rengjør trapper, kjellergang og vasker boss spann 1 dag per uke. Bed v/inngangsparti skal andelseierne selv rydde og holde vedlike. Når temperaturen tillater det, spyles/måkes inngangsparti ut til vei, vaktmester bruker kostebil. Unødig lek i oppgangen/trapper kjeller tillates ikke. Det er IKKE LOV å montere knagger eller sko stativ i felles gang.
4. Sykler, barnevogner setts i fellesrom kjeller. Kjelker og akebrett skal oppbevares i egne boder. Ingenting plasseres under trapp 1 etg. Sjekke at kjellerdør på begge sider holdes låst. Oasens HANDLEVOGNER skal ikke bringes inn i borettslaget.
5. Unødig kjøring/parkering på lagets områder tillates ikke. Dette gjelder også kjøring med motorsykkel/moped. Vil bli ilagt kontrollavgift. Alle må følge våre parkingsskilter.

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

13. Dugnadsarbeid

13-1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

14. Parkering

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

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Vestre Sælemyr borettslag

Sted: Møtelokalet i Torgny Segerstedts vei 184

Dato: 2. april 2024 kl 18:00 – 19.45

Møtet ble åpnet av: Øyvind Stikholmen

Til stede fra styret: Øyvind Stikholmen

Frode Sæterdal

Dani Hellem

Siren Ingveig Larsson

Til stede fra BOB: Bjørnar Bergsvik og Mathias Johannessen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling ble godkjent

b) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Dagsorden ble godkjent

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Øyvind Stikholmen

Vedtak: Øyvind Stikholmen ble valgt

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Frode Sæterdal

Vedtak: Frode Sæterdal ble valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Terje Tystad og Vivian Torsvik

Vedtak: Terje Tystad og Vivian Torsvik ble valgt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Per Wangensten og Frode Sæterdal

Vedtak: Per Wangensten og Frode Sæterdal ble valgt

g) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 47

+ Antall fullmakter: 10

= Antall stemmeberettigede: 57

2. Rapport fra styret og miljøutvalget

Årsrapport fra styret og miljøutvalget for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Enstemmig tatt til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

Spørsmål til regnskapet ble stilt av andelseier Per Wangensten.

Kan andelseier få utlevert bilag til regnskapet?

Andelseier kan rette forespørsel om konkrete poster til styret som så må vurdere mulighetene for utlevering blant annet grunnet personvern eller andre hensyn.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag:

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

Vedtak: Enstemmig godkjent

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Forslag:

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

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

Vedtak: Enstemmig godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til valg av styre:

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

Vedtak:

Styreleder for 2 år: Øyvind Stikholmen - valgt ved akklamasjon

Styremedlem for 2 år: Vigdis Aslagsen - valgt ved akklamasjon

Varamedlem for 1 år: Lisbeth Helland - valgt ved akklamasjon

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

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

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

Valg av valgkomité:

Styrets forslag:

Linda Loen (er i vervet)

Vivian Torsvik (er i vervet)

Stig Førde (er i vervet)

Jan Gunnar Rolland Olsen (er i vervet)

Vedtak: Godkjent

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

Representanter til miljøutvalg:

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

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

7. Innkomne saker

Forslag fra Tom Steffensen, Andel 258

Forslag til generalforsamling den 02.04.2025

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

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

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

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

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

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

Forslag til GF fra andelseier:

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

Styrets innstilling:

Styret har gjennomgått og vurdert forslaget fra forslagsstiller Tom Steffensen.

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

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

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

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

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

Generalforsamlingen tok stilling til følgende forslag:

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

Forslagsstiller Tom Steffensen

2. Styret avgjør selv hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

Forslagsstiller styret

3. Generalforsamlingen ber styret gjøre seg kjent med og vurdere hybrid løsning for gjennomføring av generalforsamling i fremtiden.

Forslagsstiller Pall Snorrason

4. Det innføres digital løsning ved avstemming på møter i borettslaget som tilleggsløsning til ordinært fremmøte så snart BOB har løsningen.

Forslagsstiller Per Wangensten

Avstemmingen ble avgjort med følgende resultat:

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

Vedtak:

Styret avgjør selv hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

Underskrifter:

Møteleder



Øyvind Stikholmen

Referent



Frode Sæterdal

Protokollunderskriver



Terje Tystad

Protokollunderskriver



Vivian Torsvik

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

Vi avholder generalforsamling i borettslagets lokaler blokk 7

Dato: 2. april kl: 18:00

Møtet holdes i felleslokalene Torgny Segerstedtsvei 184

Vi ber om oppmøte i god tid for registrering!

Vedlagt følger dagsorden og dokumenter som gjelder GF 2025

Fyllingsdalen, 12.03.2025

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling i Vestre Sælemyr Borettslag 2. april 2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐
☐

Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport fra styret og miljøutvalg (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styremedlemmer

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

6. Valg av styre og valgkomité

7. Innkomne saker

2. Årsrapport fra styret

1. Lagets virksomhet

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

Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder Øyvind Stikholmen, Hjalmar Brantings vei 97

Nestleder Frode Sæterdal, Nordre Gommarshaugen 50

Styremedlem Dani Hellem, Hjalmar Brantings vei 47

Styremedlem Siren Ingveig Larsson, Torgny Segerstedts vei 174

Varamedlem Vigdis Aslagsen, Torgny Segerstedts vei 172

Varamedlem Dagmar Reutz Hillestad, Hjalmar Brantings vei 75

2.2 Møtevirksomhet

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

Det er avholdt en ekstraordinær generalforsamling siden forrige ordinære generalforsamling.

Møter og oppstart av forprosjekt rehabilitering med Balkongentreprenøren.

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

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

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

Styret har avholdt ett beboermøte.

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

2.3 Saker som har vært behandlet

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Saker under arbeid og planlegging

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

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

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 361 andeler.

Andelene er fordelt på 3 og 4 roms leiligheter

Borettslagets eiendommer er fullverdifsikret ved bygningskasko i If Skadeforsikring.

Egenandel ved skader vil i 2025 utgjøre kr. 10. 000,-

NB! Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

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

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating (fremleie)

I 2024 har 17 av borettslagets boliger blitt omsatt til gjennomsnittspris kr 3.655.000, -

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

Pr. 31.12.2024 har borettslaget 2 fremleie av hele boligen

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

3.4 Økonomi

3.4.1 Vedlikehold

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

3.4.2. Kommentarer til resultatregnskapet for 2024

Regnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr. 8,698,720, - mot et budsjettert overskudd på kr 4,561,040, -

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

4. Bomiljø Aktiviteter og Dugnad

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

5. HMS

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

6. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

7. Forutsetning om fortsatt drift

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

8. Arbeidsmiljø

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

9. Likestilling

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

10. Forurensning av det ytre miljø

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

Styret takker beboerne for godt samarbeide i 2024.

Fyllingsdalen, 3. mars 2025

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

Miljøutvalget 2024

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

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets og miljøutvalgets årsrapporter tas til orientering.



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

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

Til generalforsamlingen i Vestre Sælemyr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Sælemyr Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: GZVEZ-IFTFNF-EL3NH-V5U1P-K2W5L-UNA66



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Erdal, Velaug Annette

Statsautorisert Revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-14 08:02:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GZVEZ-IFTNF-EL3NH-V5U1P-K2W5L-UNA66

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

**Vestre Sælemyr Borettslag
2024**

Resultatregnskap 2024

Vestre Sælemyr Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Vestre Sælemyr Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Vestre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2024 for Vestre Sælemyr Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Vestre Sælemyr Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Vestre Sælemyr Borettslag

Øyvind Sveri Stikholmen
Styrets leder

Dani Hellem
Styremedlem

Frode Sæterdal
Nestleder

Siren Ingveig Larsson
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Vestre Sælemyr Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Note 6 - Andre honorar

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

Note 7 - Andre eiendeler

	Ford Ranger Pickup RapCab	Feiemaskin Kärcher	Salt- og grusspreder	Plog
Anskaffelseskost pr.01.01	276 000	486 624	62 540	37 749
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	276 000	486 624	62 540	37 749
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	276 000	486 624	62 540	37 749
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2009	2009	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Redskapsbære r Eggholm 2200	Veibom	Alladins hule	Container til salt/sand
Anskaffelseskost pr.01.01	18 757	40 355	35 241	24 875
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 757	40 355	35 241	24 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 757	40 355	35 241	24 875
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2009	2011	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Vestre Sælemyr Borettslag org.nr. 952948768

Dokumentet er elektronisk signert

	Sjørøverskute	Hobart FX-10A Oppvaskmaski n	Bom, Autogate 2,5 m	Ladepunkter
Anskaffelseskost pr.01.01	83 687	35 669	50 104	179 700
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	83 687	35 669	50 104	179 700
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	83 687	35 669	50 104	179 700
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2014	2014	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Nytt lekeområde	Lekeapparater	Kostebil	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01	210 850	94 156	499 069	149 069
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	210 850	94 156	499 069	149 069
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	210 850	94 156	499 069	149 069
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Egholm 220 Svingbar kost	Prosjektor, TV mm	Sofaer og stol	Toshiba varmepumpe D8-35
Anskaffelseskost pr.01.01	37 818	46 487	46 535	25 059
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	37 818	46 487	46 535	25 059
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 818	46 487	46 535	25 059
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Vestre Sælemyr Borettslag org.nr. 952948768

Dokumentet er elektronisk signert

	2 og 3 seter sofa	Plissegardiner	Diverse møbler	Eliet Super Prof on Road
Anskaffelseskost pr.01.01	18 969	30 615	60 240	172 569
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 969	30 615	60 240	172 569
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 969	30 615	60 240	172 569
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Tilhenger Gaupen	Lekesentral	Grillprinsen 700S + bord	ZapCharger PRO
Anskaffelseskost pr.01.01	16 100	158 759	47 600	711 648
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	16 100	158 759	47 600	711 648
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 300	10 584	4 759	130 468
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	14 758	158 759	47 600	711 648
Bokført verdi pr.31.12	1 341	0	0	0
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	1	0	0	0
	Porttelefonanlegg	Sittegressklipp	Ladesøyle m 2 ladestasjoner	
Anskaffelseskost pr.01.01	1 249 125	204 048	58 250	
Årets tilgang	0	0	0	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	1 249 125	204 048	58 250	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	124 912	40 809	11 650	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	541 287	98 623	21 809	
Bokført verdi pr.31.12	707 837	105 424	36 441	
Anskaffelsesår	2020	2022	2023	
Antatt rest levetid (i antall år)	5	3	4	

Note 8 - Driftskostnader

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

Vestre Sælemyr Borettslag org.nr. 952948768

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 10 - Vedlikehold

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

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

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Pantstillelser

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

Note 13 - Langsiktig gjeld**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Renter 31.12.24: 5,89%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2013

50 776 655

Nedbetalt tidligere

33 361 628

Nedbetalt i år

3 489 841

Lånesaldo 31.12

13 925 186

Beregnet innfrielsesdato: 27.07.2028

Sum langsiktig gjeld**13 925 186****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner

0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel**Ant. andeler****Andel gjeld 31.12****Sum fellesgjeld**Lån Svenska Handelsbanken AB NUF
90437197317

65

39 838

2 589 470

14

39 163

548 282

130

38 748

5 037 240

10

38 405

384 050

98

38 021

3 726 058

44

37 274

1 640 056

Note 14 - Disponible midler

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

Vestre Sælemyr Borettslag org.nr. 952948768

Dokumentet er elektronisk signert

12-490 - Årsreg...

Name

Stikholmen, Øyvind Sveri

Date

2025-03-12

Identification

 Stikholmen, Øyvind Sveri

Name

Larsson, Siren Ingveig

Date

2025-03-10

Identification

 Larsson, Siren Ingveig

Name

Sæterdal, Frode

Date

2025-03-10

Identification

 Sæterdal, Frode

Name

Hellem, Dani Andre

Date

2025-03-13

Identification

 Hellem, Dani Andre



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

3. Årsregnskap for 2024

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

Se vedlagte årsregnskap med noter for detaljer.

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

Styrets forslag til vedtak

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

4. Vederlag til styremedlemmer for foregående periode

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Styreleder bruker sin private mobil telefon i vervet.

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025 i Vestre Sælemyr Borettslag

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

Valgkomiteens innstilling:

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

Etter dette forslaget vil styret ha denne sammenheng og funksjonstid:

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

Valgkomiteen i perioden:

Linda Loen – leder

Linda Loen

Vivian Torsvik – medlem

Vivian Torsvik

Stig Førde – medlem

Stig Førde

Jan Gunnar Rolland Olsen – medlem

Jan-Gunnar Olsen

Valg av representanter til valgkomite.

Styrets forslag til generalforsamlingen:

Linda Loen – Er i vervet

Vivian Torsvik – Er i vervet

Stig Førde – Er i vervet

Jan Gunnar Rolland Olsen – Er i vervet

Valg av representanter til miljøutvalg.

Styret ber om forslag til kandidater for miljøutvalg.

7. Innkomne saker

Forslag fra Tom Steffensen, Andel 258

Forslag til generalforsamling den 02.04.2025

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

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

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

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

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

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

Forslag til GF fra andelseier:

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

Styret har vurdert forslaget og vil komme med noen bemerkninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Styret avgjør selv hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres

Bergen og Omegn Boligbyggelag,
Fjøsangerveien nr. 39,
5000 BERGEN

AA/GS
Arkiv 503.1

4.10.1972

HJALMAR BRANTINGS Vei NR. 91-109.

Det gis hermed midlertidig brukstillatelse for
rubriserte nybygg.

BYGGESAKSAVDELINGEN

M. Ø.
Bygningsinspektør



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

VESTRE SÆLEMYR BRL
TORGNY SEGERSTEDTSV.180
5033 FYLLINGSDALEN

Arkiv 5210

Deres søknad av 20.03.95 Vår ref. Snr 957148 Bergen, 29.1.1998
KOP/BLS

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: HJ. BRANTINGSVEI 71-87	Eiendom: 0-0022-0004
Byggherre : VESTRE SÆLEMYR BRL	Adr.: TORGNY SEGERSTEDTSV.180
Ansvarsh. : ATTERÅS NILS	S Adr.:
Arbeidets art: UTVIDELSE BL.4	Bygningens art: KJØKKEN/BALKONG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 20.03.95
Byggetillatelse gitt.....: 22.05.95

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Knut Olaf Pedersen
bygn.inspektør

Kopi: Ansvarshavende
Søker

Planinformasjon for gnr/bnr 22/4/0/0
Utløst 20. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
258919649	Grunneiendom	0	Ja	58 032,1 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner over grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	27,0 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 20. februar 2026



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 20.02.2026

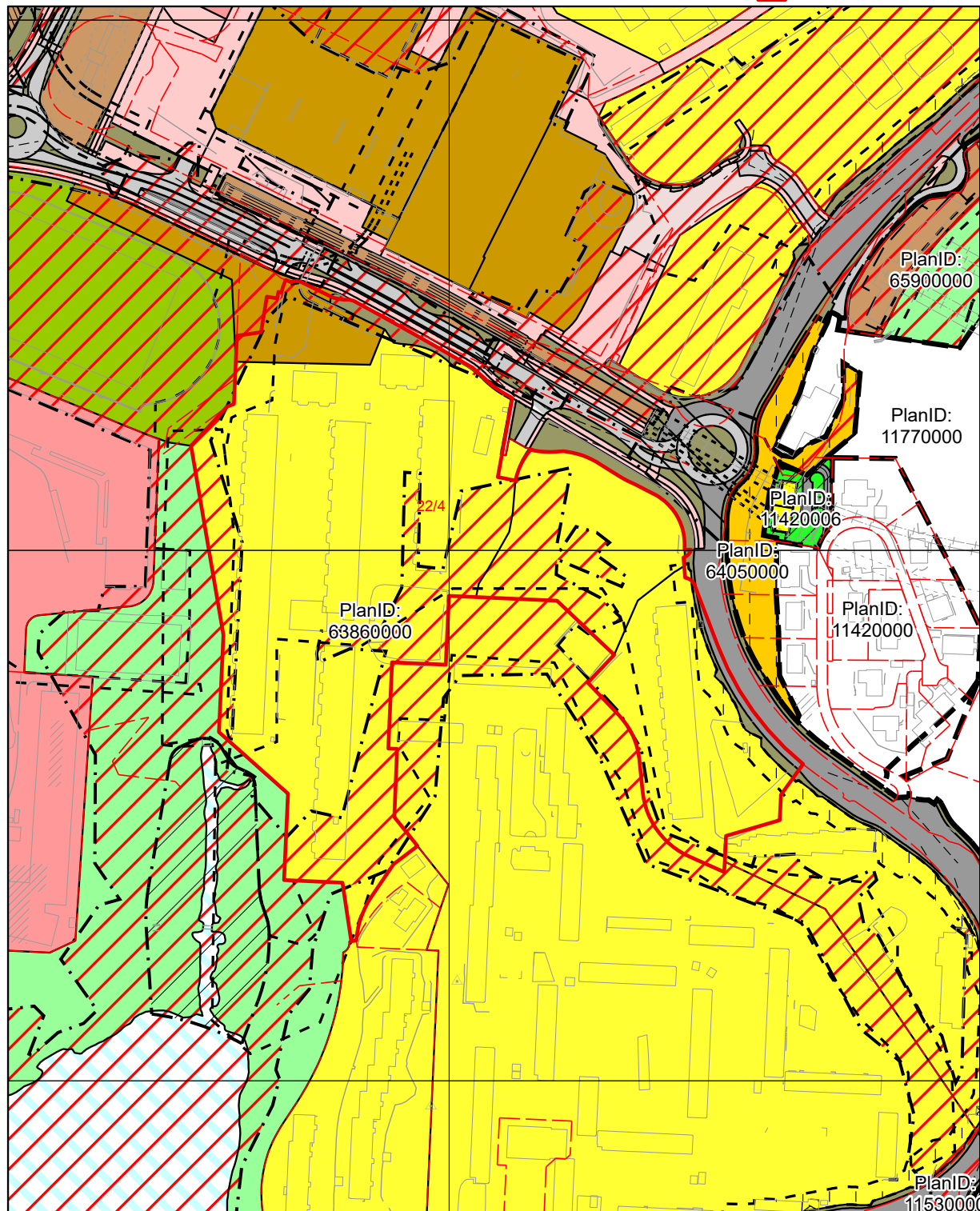
Gnr/Bnr/Fnr: 22/4

Adresse: Hjalmar Brantings vei 121 m.fl.

PlanID(er): 63860000

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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1224 - Regulert kjørebane
-  1226 - Regulert fotgjengerfelt
-  1227 - Regulert støyskjerm
-  1228 - Regulert støttemur
-  1252 - Bru
-  1254 - Tunnel

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

-  91 - Anlegg- og riggomr.
- Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Faresone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

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

Arealformål PBL §12-5

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

-  1001 - Bebyggelse og anlegg
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1130 - Sentrumsformål
-  1162 - Undervisning
-  1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting
-  1400 - Idrettsanlegg

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

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3001 - Grønnstruktur
-  3050 - Park

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

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



Reguleringsplan over grunnen



BERGEN
KOMMUNE

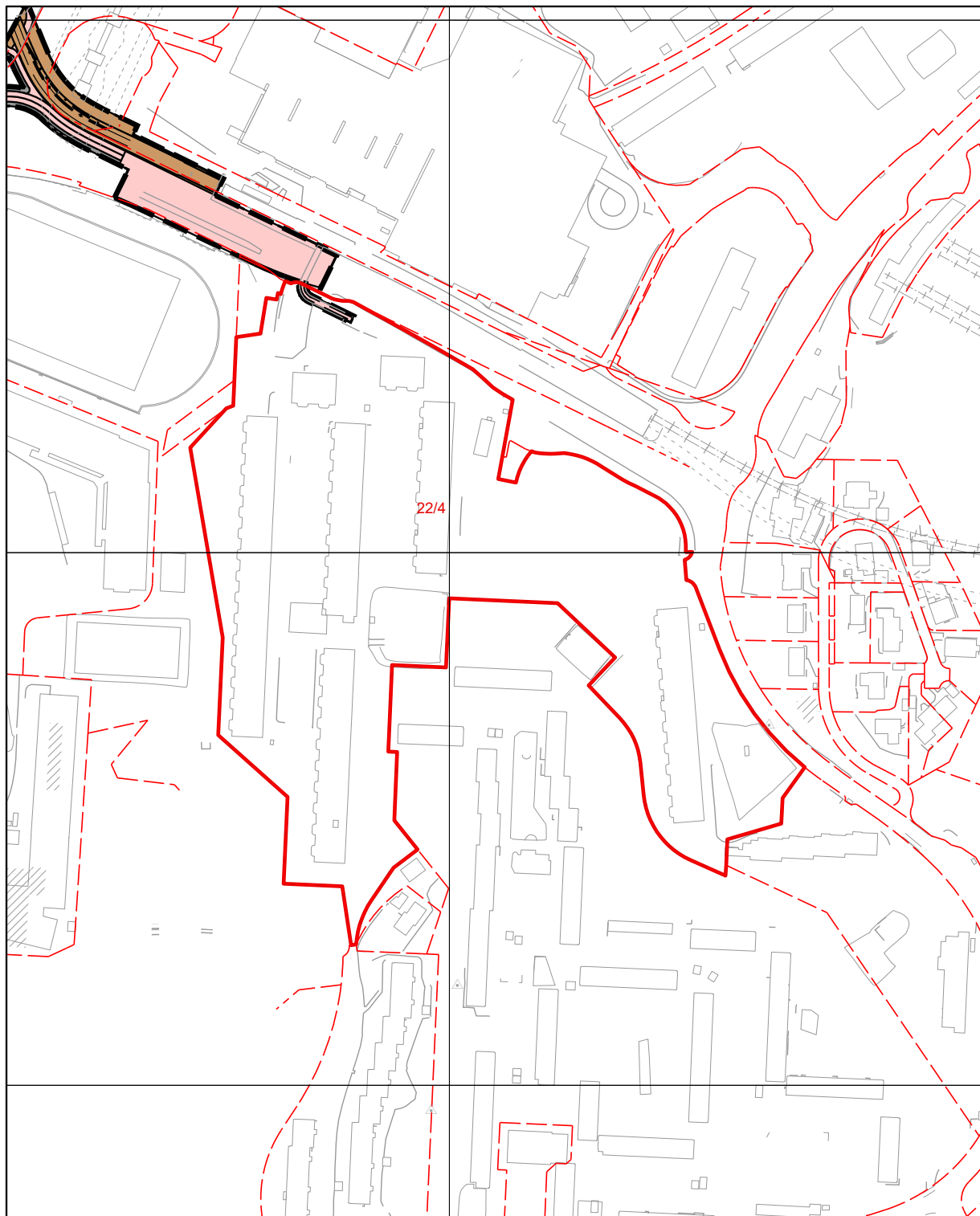
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000
Dato: 20.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 22/4
Adresse: Hjalmar Brantings vei 121 m.fl.

PlanID(er): 63860000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Juridisklinje

 1221 - Regulert senterlinje

 1252 - Bru

Hensynssonegrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

 Sikringsone

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

 2012 - Gate med fortau

 2013 - Torg

 2016 - Gangveg, -areal, gågate

 2017 - Sykkelveg, -felt

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:3 000

Gnr/Bnr/Fnr: 22/4

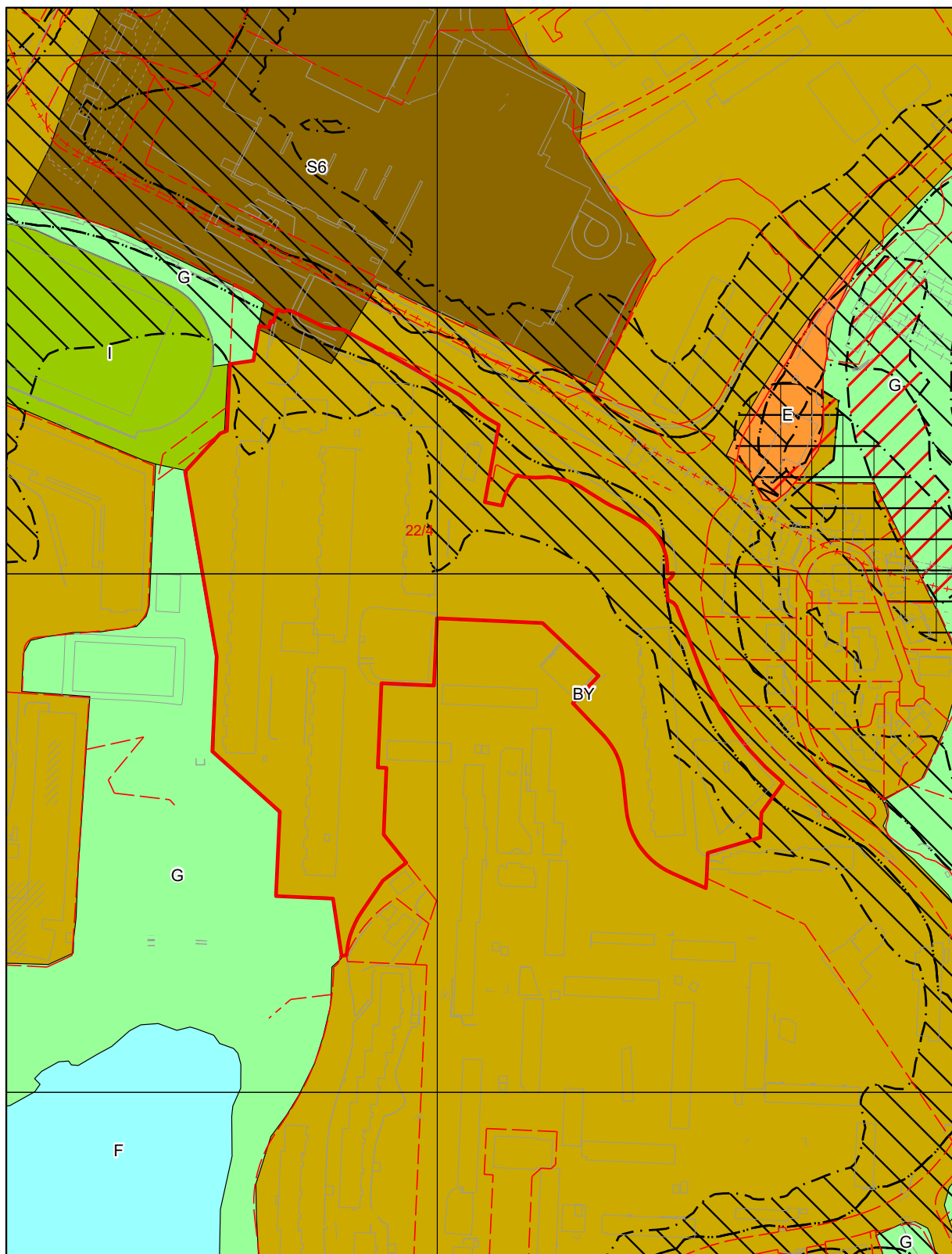
Dato: 20.02.2026

Adresse: Hjalmar Brantings vei 121 m.fl.



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

Samferdselslinjer

 Bybane - fremtidig

 Bybane - bru - fremtidig

 Bybane - tunnel - fremtidig

 Angitthensyn kulturmiljø

 Båndleggingsone

 Faresone

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Sentrumskjerne

 Byfortettingssone

 Idrettsanlegg

 Andre typer bebyggelse og anlegg

 Grønnstruktur

 Friluftsområder

Nabolagsprofil

Hjalmar Brantings vei 95 - Nabolaget Sælen/Smiberget nord - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fyllingsdalen terminal Linje 2	5 min 0.4 km
Sælemyr Linje 5, 14, 48	6 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	14 min 8.8 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	4 min 0.3 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.) 142 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	19 min 1.6 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	4 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

Oasen Senter	6 min
Fyllingsdalen Krokattjønneveien	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

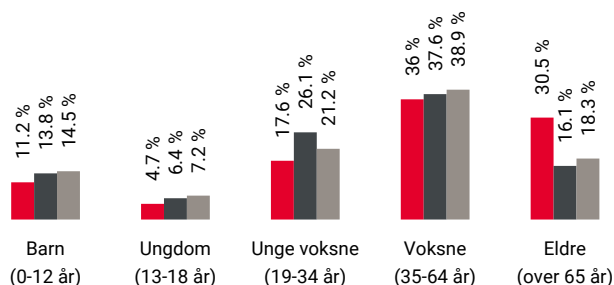
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lekeklossen Vestre barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Lyshovden Oppveksttun barnehage (0-5 ... 89 barn	9 min 0.7 km
Sælen Oppveksttun Avd barnehage (0-5 ... 76 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Oasen	5 min
Meny Oasen Bergen	8 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 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



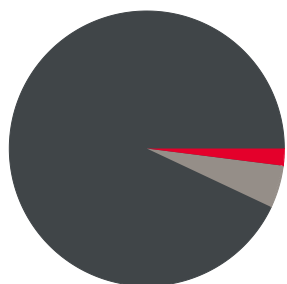
Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Sport

	Lyshovden ballbinge Ballspill	2 min	0.2 km
	Fyllingsdalen stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	3 min	0.3 km
	MOVA Ortuflaten	5 min	
	Sprek & Blid Sissel's	8 min	

Boligmasse



2% enebolig
93% blokk
5% annet

«Lite hipt, og det er ok!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Oasen

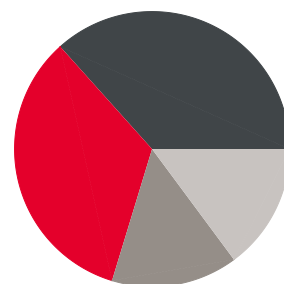
8 min



Boots apotek Oasen

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
37% 6-12 år
15% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



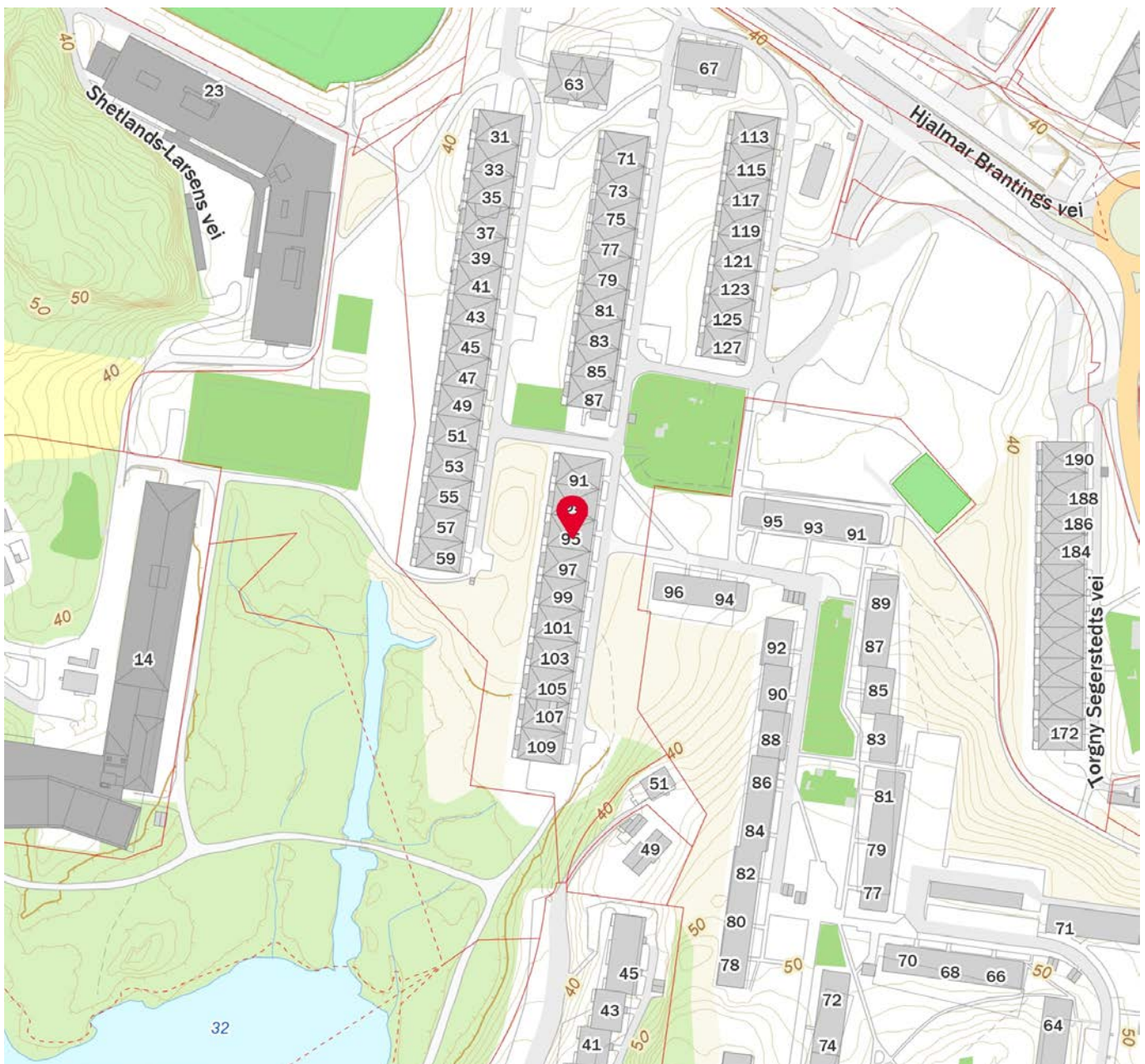
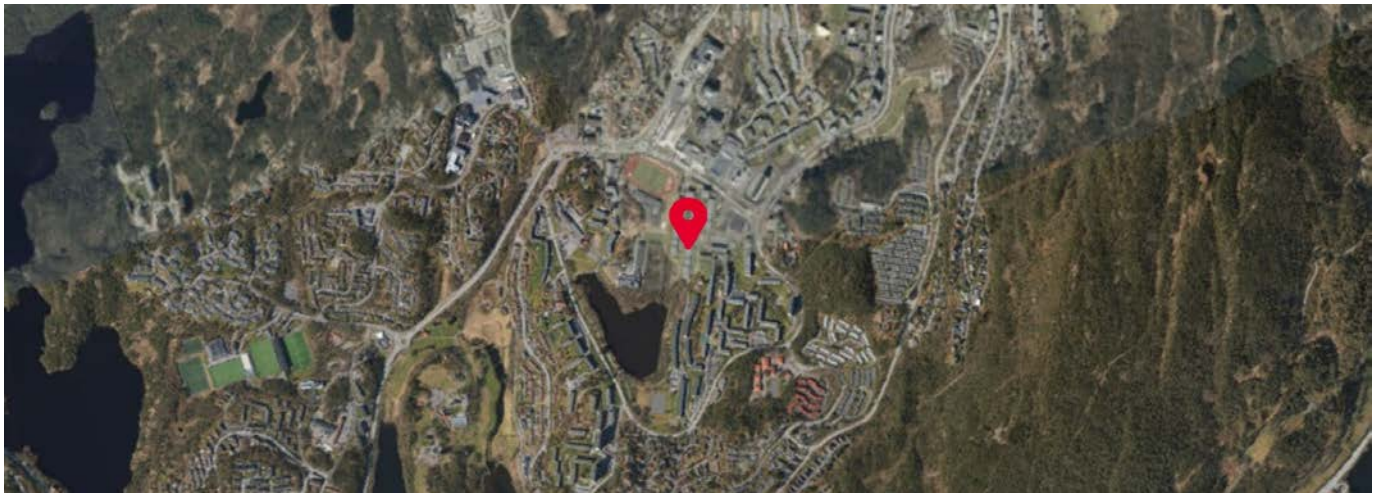
0%

47%

Sælen/Smiberget nord
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Hjalmar Brantings vei 95
5143 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sander Keilen

Telefon: 908 60 736
E-post: Sander.benjamin.olsnes.keilen@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 viderefremidlet 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