

**aktiv.**

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN

**Innholdsrik 2-roms leilighet. Stor & flott innglasset balkong m/gode solforhold! Heis i bygget. Sentral beliggenhet.**



Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER

## Emil Vetter

**Mobil** 979 78 087

**E-post** emil.vetter@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 699 598,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total inkl omk.:** Kr 3 590 948,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 405,-  
**Selger:** Arne Kåstad  
Regine Katrin Kåstad  
Trond Kåstad  
Hilde Kåstad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1970  
**BRA-i/BRA Total** 70/70 kvm  
**Tomtstr.:** 7565 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 22, bnr. 302  
**Andelsnr.:** 44  
**Oppdragsnr.:** 1505260065

# Velkommen til hyggelig visning! - Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Emil Vetter har gleden av å presentere Dag Hammarskjölds vei 171! Dette er en innholdsrik & sentralt beliggende leilighet i hjertet av Fyllingsdalen, rett ved Oasen med alt av service. Kort vei til Bybanen, buss, terminal og sykkel tunnel – enkel tilgang til sentrum.

Verdt å nevne:

Stor innglasset balkong m/gode solforhold

God planløsning

Heis i bygget

Parkeringsmuligheter

Mye inkl. i felleskostnad bla. a-konto sentralvarme

Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift

Sentral beliggenhet og nærhet til "alt" du trenger

Rett v/gode kollektivforbindelser

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i: 4. etasje: Entré, stue, kjøkken, ett soverom, bad og vaskerom.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	23
Egenerklæring .....	40
Nabolagsprofil .....	93
Budskjema .....	101

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 16 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré/gang - 9.2m<sup>2</sup>, kjøkken - 8.5m<sup>2</sup>, stue - 24.9m<sup>2</sup>, bad - 7.8m<sup>2</sup>, vaskerom - 3.9m<sup>2</sup>, soverom - 14.8m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

16 kvm Innglasset balkong

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

For ytterligere oppbevaring har borettslaget et felles bodanlegg hvor man kan leie boder. Pris vil variere.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

7565 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Tomten er opparbeidet med veier, parkeringsplasser, gangveier, grøntareal og beplantning.

### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Fyllingsdalen med gangavstand til dagligvarebutikk, bussholdeplass og fine turområder.

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi, som ligger på Oasen kjøpesenter (ca. 4 min spasertur). Her ligger blant annet legesenter, bibliotek, apotek, vinmonopol, frisør, helse- og sosial senter, Sissels treningsstudio, tannlege m.m. Det er også bybanestopp

på Oasen for bybanens linje 2, og gode bussmuligheter i alle retninger

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til flotte turområder. Her kan nevnes Ortuvannet, Løvestakken, Kanadaskogen, Nordnæsdalen og Krohnegården hvor det finnes både badeplass, turløype, lavvo og grillplass m.m. Sommerstid har man også fine bademuligheter på Knappenfjellet i Knappetjønnna. I enden av Ortuvannet er det et lite utendørs anlegg med treningsapparater.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

Ortun skole (8-10 kl.) 0.7 km

Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 0.8 km

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 0.8 km

Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 1 km

Lynghaug skole (8-10 kl.) 1.2 km

Fyllingsdalen videregående skole 0.5 km

Barnehager:

Lekeklossen Vestre barnehage (1-5 år) 0.4 km

Minken barnehage (1-5 år) 0.5 km

Nebbestølen barnehage (0-5 år) 0.7 km

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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

Grunn og fundamenter: Bærende system, dekker og skillevegger i betong.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av betongdekke.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon, avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra 2011 og har et volum på ca. 200 liter.

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:

#### INNVENDIG

Overflater: Gulvlist dekker ikke glipe mellom gulv og vegg enkelte plasser. Det må påberegnes utskiftning av gulv på sikt.

Etasjeskiller/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Innvendigere dører: En del slitasje på flere av dørene. Det må påberegnes lokal utbedring eller utskiftning av dørblader.

#### VÅTROM - BAD

Overflater vegger og himling: Alder på overflater.

Overflater gulv: Alder på overflater. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.8cm.

Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning og slukløsning.

Ventilasjon: Det er sentral avtrekk. Ingen tilluft til rommet. Det bør etableres tilluft til våtrom f.eks. luftespalte under dør.

#### VÅTROM - VASKEROM

Overflater vegger, himling og gulv: Alder på overflater.

Sluk, membran og tettesjikt: Mer en halvparten av forventet brukstid er plassert på membranløsning og slukløsning.

Fall til sluk: Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm.

Ventilasjon: Det er sentral avtrekk. Ingen tilluft til rommet. Det bør etableres tilluft til våtrom f.eks. luftespalte under dør.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger: Innvendige vannledninger av kobber. Det vil være naturlig med utskiftning av rør ved oppgradering av bad.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Er det dødsbo?

Ja.

Er det salg ved fullmakt?

Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei

### **Innhold**

Areal og fordeling per etasje

4.etg: 70 m<sup>2</sup> BRA / 70 m<sup>2</sup> BRA-i

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

Entré/gang - 9.2m<sup>2</sup>, kjøkken - 8.5m<sup>2</sup>, stue - 24.9m<sup>2</sup>, bad - 7.8m<sup>2</sup>, vaskerom - 3.9m<sup>2</sup>, soverom - 14.8m<sup>2</sup>

I tillegg har man en stor, innglasset balkong på ca. 16m<sup>2</sup>.

### **Standard**

Innvendige overflater |

Gulv: Innvendig er det gulv av laminat. På badet har gulvet vinylbelegg.

Vegger: Veggene har malte plater.

Tak: Innvendige tak har himlingsplater.

Velkommen inn!

Entré |

Leiligheten ønsker deg velkommen med en lys og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko, kombinert med tidløse farge- og materialvalg som skaper en hyggelig atmosfære fra første steg.

Stue |

Romslig og innbydende stue på hele 25 m<sup>2</sup> med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, som sammen med tidsriktige farger og et pent laminatgulv gir rommet en lun og behagelig følelse.

#### Balkong |

Fra stuen er det utgang til en romslig, innglasset balkong på ca. 16 m<sup>2</sup> – et flott ekstra oppholdsrom som kan nytes store deler av året, uansett vær.

#### Kjøkken |

Praktisk kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er godt tilrettelagt med både oppvaskmaskin og komfyr, og gir et solid utgangspunkt for både hverdag og matlaging.

#### Bad |

Funksjonelt bad med innredning bestående av nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Dusjkabinettet er nyere (fra 2022/2023), noe som bidrar til en oppgradert og praktisk løsning.

#### Soverom |

Lyst og luftig soverom med plass til ønsket møblering, og gode muligheter for å skape en rolig og komfortabel sone for hvile.

#### Bod |

Leiligheten disponerer en ekstern bod i 2. etasje, som gir ekstra lagringsplass for sesongutstyr og øvrige eiendeler.

#### Andre opplysninger:

- Soil sluk
- Plast avløp
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Boligen har naturlig ventilasjon, avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

#### **Innbo og løsøre**

Bansjens 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**

TV og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

#### **Parkering**

Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Laget har 55 parkeringsplasser, herav er 3



plasser reservert til handikappede og 36 reservert til beboere, 16 gjesteparkeringsplasser med parkeringsoblat. Nye eiere må søke om p-plass til styret. Parkeringsplass overtas ikke automatisk fra tidligere eier.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0000943409

### **Radonmåling**

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

Varmekabler på badet, radiator med vannbåren varme i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

Eier har ikke energimerket boligen, og dårligste karakter ligger til grunn. Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://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 2 890 000

### **Omkostninger kjøper**

2 890 000 (Prisantydning)

---

699 598 (Andel av fellesgjeld)

---

3 589 598 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### **Omkostninger**

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

8 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 590 948 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 599 848 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 602 648 (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**

Inkludert i felleskostnadene på kr. 8.405,- pr. mnd.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er en del av de kommunale avgiftene som er inkludert i borettslagets felleskostnader. Ytterligere forklart under "boenhet" - "Felleskostnader inkluderer"

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 755 071 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 020 282 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

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**

Sentralvarme, TV og internett, renhold, vedlikehold og strøm i fellesarealer, kommunale avgifter, renter og avdrag på lån, felles forsikring og forretningsførsel.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 8 405

**Andel Fellesgjeld**

Kr 699 598

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

04.02.2026

**Andel fellesformue**

Kr 73 842

**Andel fellesformue dato**

04.02.2026

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Sælemyr Borettslag

**Organisasjonsnummer**

953883422

**Andelsnummer**

44

**Om borettslaget**

Sælemyr Borettslaget består av en høyblokk med til sammen 144 leiligheter, fordelt på 1, 2 og 3-roms.

Borettslaget har vaktmester på deltid.

Bossrom og container for papir og glass.

I løpet av de siste 10-15 årene er det skiftet: Entredører, vinduer, altandører samt deler av fasade er det foretatt noe etterisolering og vedlikehold av betong.

Styreleder i borettslaget er Reidun Sæbye

Styrets e-post: saelemyr.brl@outlook.com

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av borettslagets lån:

Lånenummer: 13564884 8, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2025: 4.61% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 13.03.2025: 95 511 671

Andel av saldo: 716 370

Første termin: 31.03.2019

Første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.06.2049 )

Avdragsfritt 5 år

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Hentet fra generalforsamling 2025:

Regnskapet for 2024 er gjort opp med et positivt resultat pålydende kr 1.789.539,-. Pr. 31.12.2024 hadde laget disponible midler tilsvarende kr 10.665.551,-. Regnskapet for 2024 følger som vedlegg til salgsoppgaven.

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

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

Meglerforetaket har mottatt lagets vedtekter, husordensregler, innkalling til generalforsamling 07.05.2025 med regnskap for 2024 samt protokoll fra generalforsamlingen. Dokumentene følger som vedlegg til salgsoppgaven. Det oppfordres at man setter seg grundig inn disse.

### **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 godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i boligselskapet har gitt sitt samtykke. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Vestbo Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 22, bruksnummer 302 i Bergen kommune. Andelsnr. 44 i Sælemyr Borettslag med orgnr. 953883422

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4601/22/302:

13.06.1968 - Dokumentnr: 4507 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:22 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1051937 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:22 Bnr:302

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 08.05.1972.

Tiltaket gjelder 12 etasjers boligblokk.

Det er også utstedt ferdigattest vedr. tilbygg blokk/bygård/terrassehus, datert 21.01.19. Tiltaket gjelder riving av eksisterende balkonger og oppføring av nye balkonger.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring forsamlingslokale, datert 05.10.11.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.05.1972.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei til eiendommen. Private stikkveier på borettslagets tomt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: 63860000

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

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 02.11.2023

Dekningsgrad: 100,0 %

Formål: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, torg, gatetun/gågate, annen veggrunn, grøntareal, samf.anl. og teknisk infrastr, gate med fortau.

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen):

Sonetype: Flomfare - 100%

Sonetype: Andre sikringssoner - 0,1%

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen):

Reguleringsformål: Vilkår, bruk - 24,2%

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til sentrumsformål - byforettingsone.

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 59,0 %

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71310000

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

Status: Planlegging igangsatt

Oasen Senter skal utvikles til et moderne flerbrukssenter som inneholder boliger, kontorer, offentlige helsetjenester og varehandel.

PlanID: 65900000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 11770000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 11420006

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

Status: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 11420000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI

Status: Endelig vedtatt arealplan

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.

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**

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.

### **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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **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.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglernes vederlag**

Følgende er avtalt om meglernes vederlag:

Fastpris: 50.000,-

Markedspakke: 22.900,-

Tilrettelegging: 20.000,-

Grunnpakke: 13.000,-

Oppgjørshonorar: 9.000,-

Premium boligfoto: 8.000,-

Visning/overtakelse pr. stk.: 2.500,-

Factoring: 2.500,-

### **Ansvarlig megler**

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

[emil.hauger@aktiv.no](mailto:emil.hauger@aktiv.no)

Tlf: 938 15 136

### **Ansvarlig megler bistå av**

Emil Vetter

Eiendomsmeglerfullmektig | PARTNER

[emil.vetter@aktiv.no](mailto:emil.vetter@aktiv.no)

Tlf: 979 78 087

### **Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795






Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

### **Salgsoppgavedato**

13.04.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Dag Hammarskjölds vei 171 , 5144  
FYLLINGSDALEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 22, bnr. 302
-  # Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1103

Referansenummer: ET8055

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



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

## Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer.  
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av borettslaget.  
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av borettslaget.  
Innglasset balkong med tilkomst fra stue, fliser på gulv, oppmålt til 15.6m<sup>2</sup>

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, det registreres noe slitasje og avvik på overflater.  
Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 7.8m<sup>2</sup>  
Bad med ukjent alder. Kabinett er fra 2022/23.  
Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt med laser.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.8cm.  
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er sentral avtrekk. Ingen tilluft til rommet.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 22%.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 22 % ved en temperatur på 18,7 grader.  
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.  
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.  
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.  
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

### Vaskerom - 3.9m<sup>2</sup>

Vaskerom med ukjent alder.  
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt med laser.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm.  
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekar på vegg.  
Det er sentral avtrekk. Ingen tilluft til rommet.  
Hulltaking er ikke foretatt da vann og avløpsrør er montert utenpå vegg.  
Det er søkt etter fukt i overflater på vaskerommet uten utslagsgivende verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon, avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.  
Viftekonvektor i stue  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG  
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.  
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.  
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

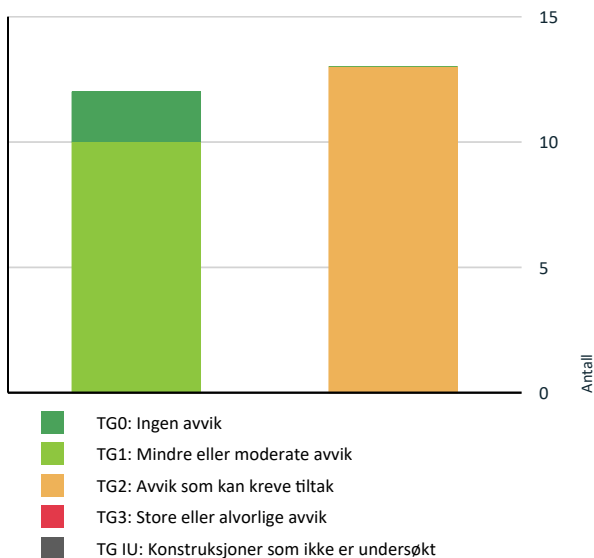
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > Etasje > Bad - 7.8m<sup>2</sup> > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad - 7.8m<sup>2</sup> > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad - 7.8m<sup>2</sup> > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom - 3.9m<sup>2</sup> > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom - 3.9m<sup>2</sup> > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom - 3.9m<sup>2</sup> > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom - 3.9m<sup>2</sup> > 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.

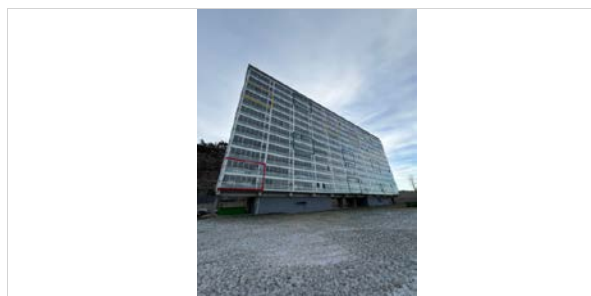
## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad - 7.8m<sup>2</sup> > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1970

**Kommentar**  
Kilde: PropCloud

### 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.  
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av borettslaget.

### TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av borettslaget.

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

Innglasset balkong med tilkomst fra stue, fliser på gulv, oppmålt til 15.6m<sup>2</sup>



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, det registreres noe slitasje og avvik på overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvlist dekker ikke glippe mellom gulv og vegg enkelte plasser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes utskiftning av gulv på sikt.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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



#### **TG 2** Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
En del slitasje på de fleste dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Det må påberegnes lokal utbedring eller utskiftning av dørblader.

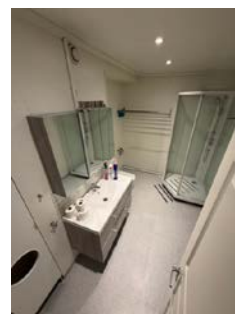


#### VÅTROM

ETASJE > BAD - 7.8M2

#### Generell

Bad med ukjent alder. Kabinett er fra 2022/23.



ETASJE > BAD - 7.8M2

#### **TG 2** Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Alder på overflater

#### Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD - 7.8M2

#### **TG 2** Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.8cm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Alder på overflater

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

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

### ETASJE > BAD - 7.8M2

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



### ETASJE > BAD - 7.8M2

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

### ETASJE > BAD - 7.8M2

#### TG 2 Ventilasjon

Det er sentral avtrekk. Ingen 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.

### ETASJE > BAD - 7.8M2

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i veggen ble målt til 22%.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 22 % ved en temperatur på 18,7 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



### ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

#### Generell

Vaskerom med ukjent alder.

### ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på overflater

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på overflater

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekar på vegg.

## ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

### TG 2 Ventilasjon

Det er sentral avtrekk. Ingen 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.

## ETASJE > VASKEROM - 3.9M2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vann og avløpsrør er montert utenpå vegg. Det er søkt etter fukt i overflater på vaskerommet uten utslagsgivende verdier.



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN - 8.5M2

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.



### ETASJE > KJØKKEN - 8.5M2

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger



# Tilstandsrapport

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.

## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Viftekonvektor i stue



## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011      Kilde: Produksjonsår på produkt

## 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.*

## VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

# Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jmfør 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.

*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



nr	Kursfortegnelse nr	kat	type	ant
	Dag Hammarskjølds vei 171			
K20	Hoveddeling leilighet 404	40	2x10	
K21	Komfyrt og VVB	25C	2x6	
K22	Vaskemaskin	16C	2x2,5	
K23	Førstekap	10C	2x1,5	
K24	Lys og øvrig gjen, kjøkken, vaskerom, bad og soverom	10C	2x1,5	
K25	Lys og stue	10C	2x1,5	
K26	Hoveddeling leilighet 405	40	2x10	
K27	Komfyrt og VVB	25C	2x6	
K28	Vaskemaskin	16C	2x2,5	
K29	Førstekap	10C	2x1,5	
K30	Lys og øvrig gjen, kjøkken, vaskerom, bad og soverom	10C	2x1,5	
K31	Lys og øvrig entré og stue	10C	2x1,5	
K32	Hoveddeling leilighet 406	40	2x10	
K33	Komfyrt og VVB	25C	2x6	
K34	Vaskemaskin	16C	2x2,5	
K35	Lys og øvrig gjen, kjøkken, vaskerom, bad og soverom	10C	2x1,5	

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



**Helse, miljø og sikkerhet**

# 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

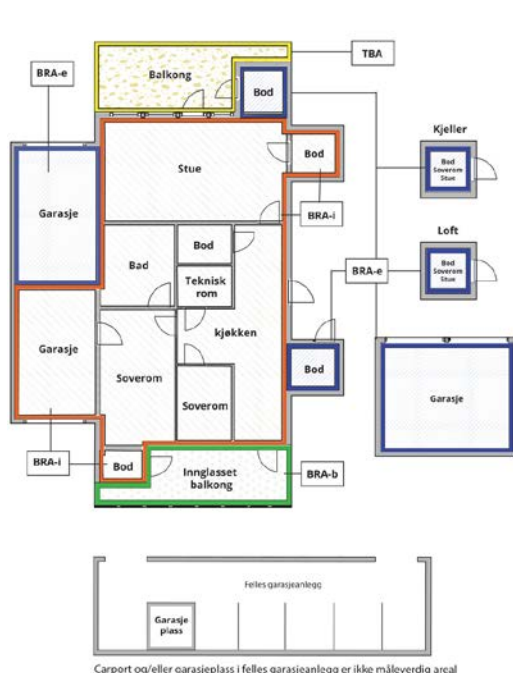
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	70			70	16
<b>SUM</b>	<b>70</b>				<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang - 9.2m <sup>2</sup> , kjøkken - 8.5m <sup>2</sup> , stue - 24.9m <sup>2</sup> , bad - 7.8m <sup>2</sup> , vaskerom - 3.9m <sup>2</sup> , soverom - 14.8m <sup>2</sup>		Innglasset balkong - 15.6m <sup>2</sup>

### Kommentar

4. Etasje  
Entré/gang - 9.2m<sup>2</sup>  
Kjøkken - 8.5m<sup>2</sup>  
Stue - 24.9m<sup>2</sup>  
Bad - 7.8m<sup>2</sup>  
Vaskerom - 3.9m<sup>2</sup>  
Soverom - 14.8m<sup>2</sup>

Innglasset balkong - 15.6m<sup>2</sup>

Leiligheten disponerer en "skibod" i 2 etasje, oppmålt til 0.3m<sup>2</sup>

Aralet 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.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	302		0	7565.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Dag Hammarskjölds vei 171

### Hjemmelshaver

Sælemyr Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953883422		Vestbo Bbl	Kåstad Arne

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

44

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Dag Hammarskjölds vei 171 ligger i den øvre delen av Fyllingsdalen, i et etablert boligområde med utsyn mot omkringliggende dal- og fjellterreng. Området består hovedsakelig av blokk- og boligbebyggelse med interne adkomstveier og tilhørende fellesarealer.

Fra eiendommen er det kort avstand til daglige funksjoner i dalen, herunder handelstilbud, skoler og barnehager. Bybanetraséen gjennom Fyllingsdalen gir effektiv forbindelse til Bergen sentrum, og hovedveisystemet gir god tilgjengelighet for bilpendling. Oasen-området fungerer som lokalt knutepunkt for handel og service.

### 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	05.02.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	05.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	05.02.2026	
---	------------	--

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Hilde Kåstad

---

## Boligen

Dag Hammarskjölds vei 171  
5144 FYLLINGSDALEN

4601-22/302/0/0

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring





## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

---

2. Tilleggs kommentar

Jeg kjenner ikke til negative forhold ved leiligheten. Viser til rapport fra takstmann.

---



## 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.



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/302/0/0  
Utlistet 09. april 2025

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258939886	Grunneiendom	0	Ja	7 565,4 m <sup>2</sup>	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 på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">63860000</a>	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	<a href="#">202220442</a>	100,0 %

### Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">63860000</a>	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	92,8 %
<a href="#">63860000</a>	2013 - Torg	3,4 %
<a href="#">63860000</a>	2014 - Gatetun/gågate	1,9 %
<a href="#">63860000</a>	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	1,3 %
<a href="#">63860000</a>	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	0,6 %
<a href="#">63860000</a>	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,3 m <sup>2</sup> )

### Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
<a href="#">63860000</a>	320 - Flomfare	100,0 %
<a href="#">63860000</a>	190 - Andre sikringssoner	0,1 %

### Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">63860000</a>	2 - Vilkår, bruk	24,2 %

### Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">64050000</a>	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2017	<a href="#">201820643</a>	< 0,1 % (7,4 m <sup>2</sup> )

### Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">64050000</a>	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	0,1 %

### Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
<a href="#">64050000</a>	190 - Andre sikringssoner	0,1 %

### Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

### Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

### Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	59,0 %

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	<a href="#">202417461</a>	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">65900000</a>	35	FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL	3	<a href="#">201811503</a>
<a href="#">11770000</a>	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
<a href="#">11420006</a>	31	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 395 OG 430, TORGNV SEGERSTEDTS VEI	3	<a href="#">200503695</a>
<a href="#">11420000</a>	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI	3	-
<a href="#">71310000</a>	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 240 MFL., OASEN VEST BS1 OG BS2	1	<a href="#">202310406</a>
<a href="#">64050001</a>	34	FYLLINGSDALEN. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HOLDEPLASS, OASEN	5	<a href="#">202220549</a>

## 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 09. april 2025



## 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 arealdel 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN  
KOMMUNE

## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 09.04.2025

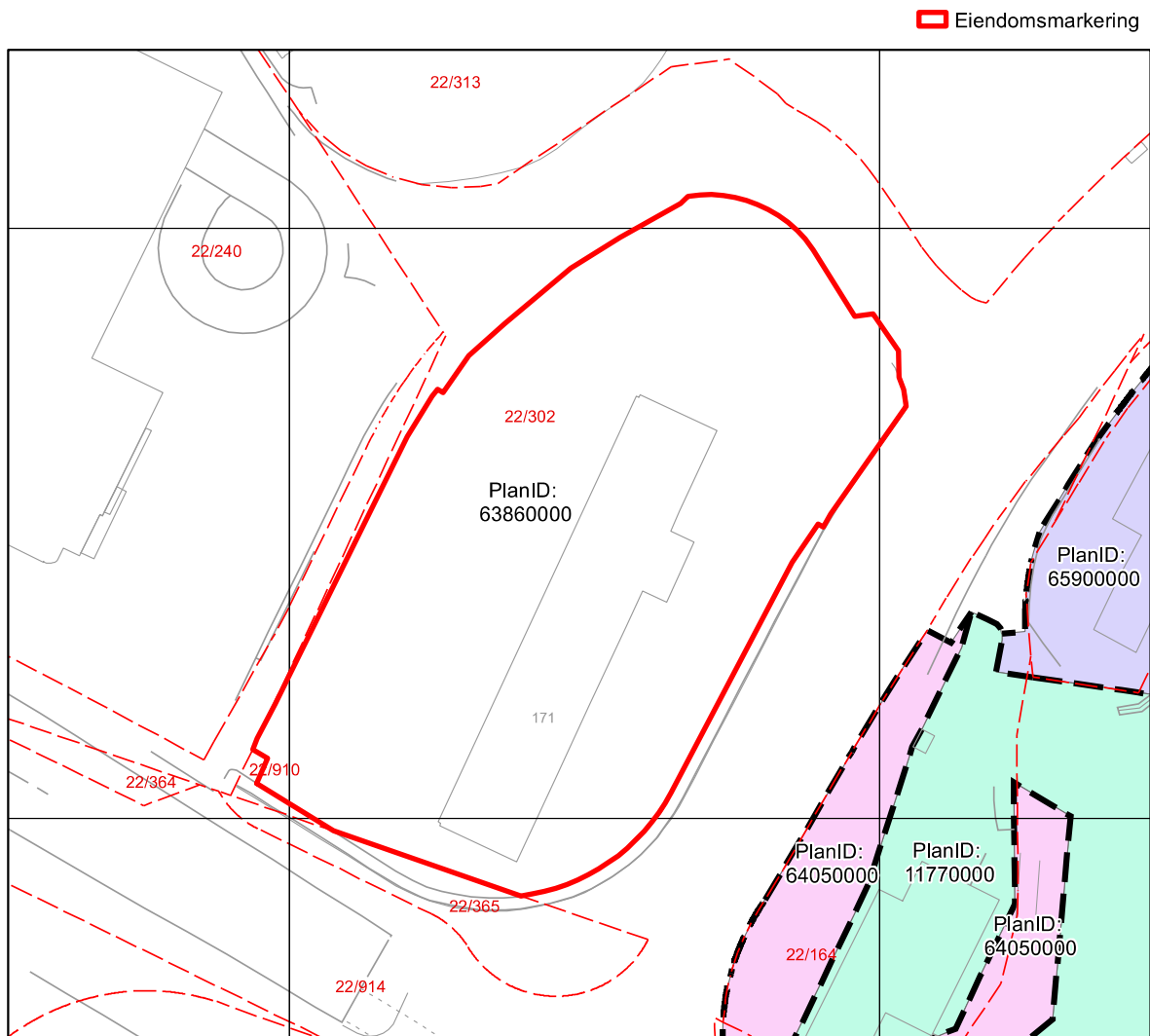
Gnr/Bnr/Fnr: 22/302/0/0

Adresse: Dag Hammarskjølds vei 171



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
63860000









## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


### Punktmarkeringer

-  1242 - Avkjørsel
-  1253 - Tunnelåpning


### Juridisklinje

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

### Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

### Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

### Hensynssonegrense



-  Reguleringsplan hensynssonegrense

### Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

-  91 - Anlegg- og riggomr.

### Hensynssoner PBL §12-6

-  Faresone
-  Sikringsone





### Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense




-  Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

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

### Arealformål PBL §12-5


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

-  1001 - Bebyggelse og anlegg
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1130 - Sentrumsformål

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

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

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

-  3001 - Grønnstruktur



BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

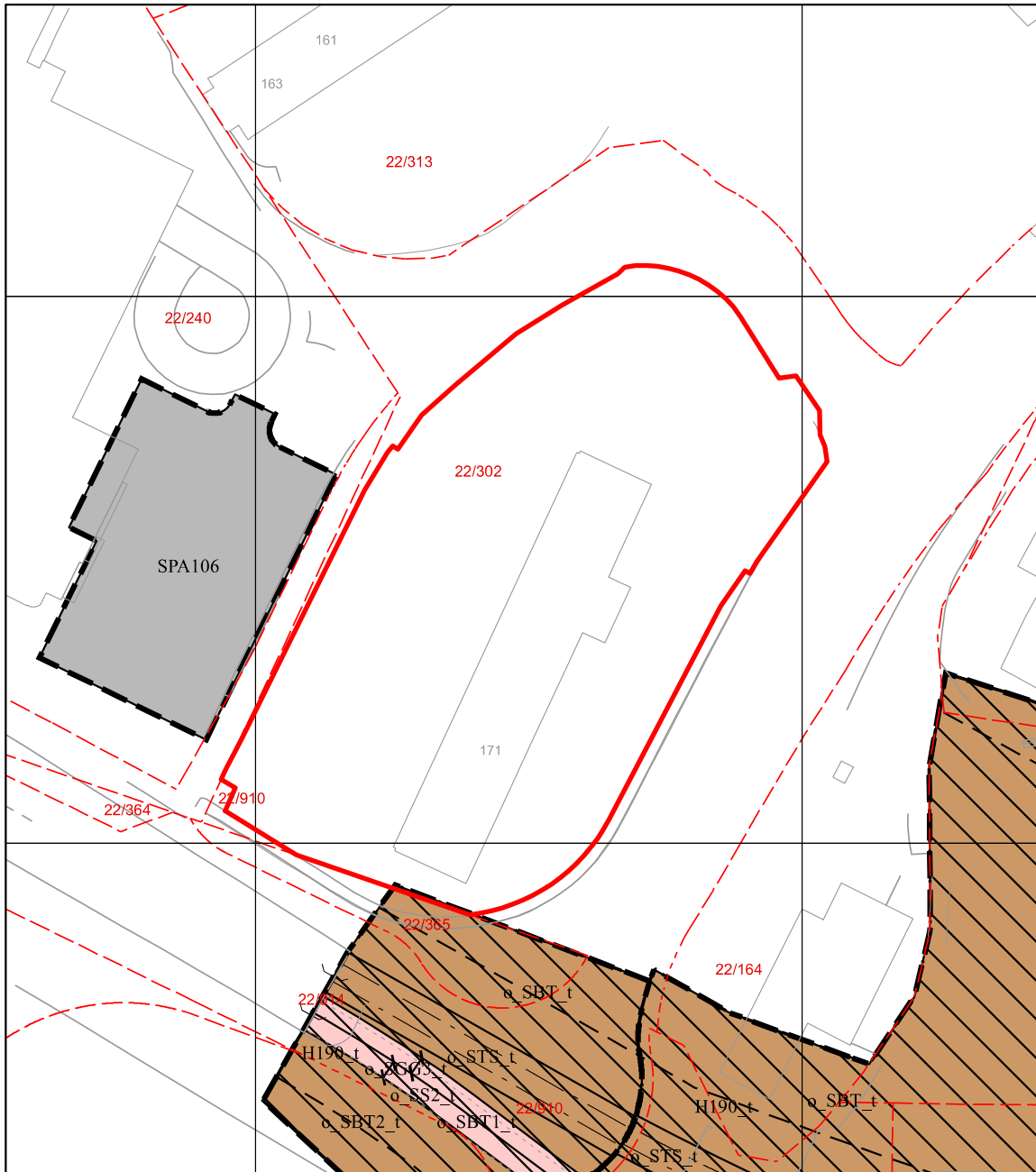
Målestokk: 1:1000  
Dato: 09.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 22/302/0/0  
Adresse: Dag Hammarskjølds vei 171



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


 Eiendomsmarkering



# Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen


## Punktmarkeringer

### Juridiske punkt

 1253 - Tunnelåpning

## Juridisklinje

### RPJURLINJE

 1211 - Byggegrense

 1221 - Regulert senterlinje

 1259 - Måle- og avstandslinje

 Reguleringsplan hensynssonegrense

## Hensynssoner PBL I§12-6

### Hensynssonetype

 SikringSone


 Reguleringsplanomriss


 Reguleringsplan formålsgrense


## Arealformål PBL §12-5


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

 2016 - Gangveg, -areal, gågate

 2017 - Sykkelveg, -felt

 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

 2028 - Annen banegrund, tekn. anl.

 2080 - Parkering



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 22/302/0/0

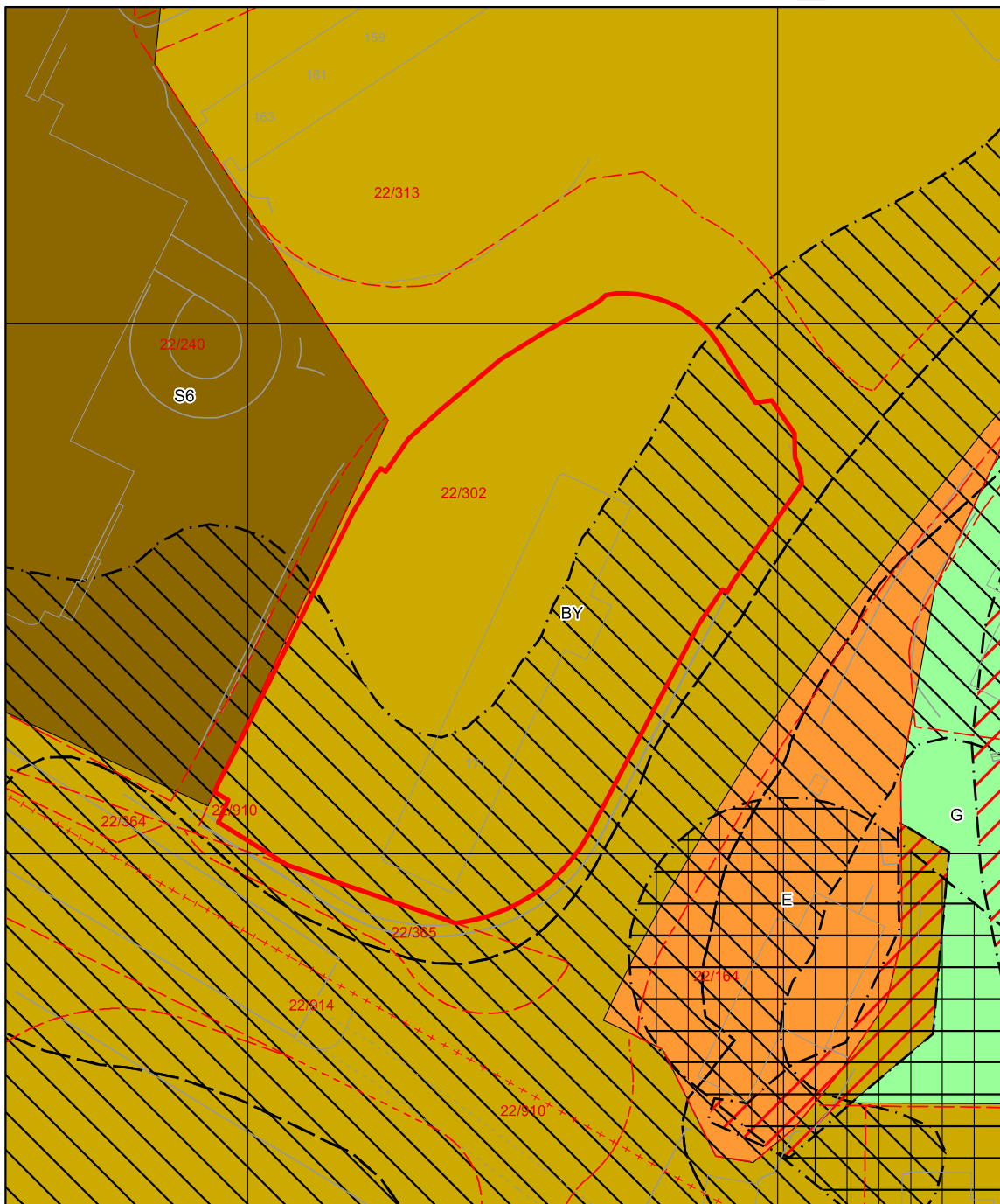
Dato: 09.04.2025

Adresse: Dag Hammarskjölds vei 171



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


 Eiendomsmarkering (1)




## Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense

### Samferdselslinjer

 Bybane - fremtidig

 Bybane - tunnel - fremtidig

 Båndleggingszone

 Faresone


 Støysone gul

 Støysone rød

### KPA2018 Arealformål

 Sentrumskjerne

 Byfortettingssone

 Andre typer bebyggelse og anlegg

 Grønnstruktur

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

**Vedtak:**

Fra andelseierne møtte: 21 stk.

Antall fremlagte fullmakter: 6 stk.

Hvilket utgjorde 27 stemmeberettigede til stede.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

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

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble Jonas Vik valgt.

### 1.4 Valg av referent

**Vedtak:**

Som referent ble Marie Louise Urdal Iden valgt.

### 1.5 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

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

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Det ble ikke valgt tellekorps.

## **2. Årsberetning 2024**

Årsberetning for forrige periode, var vedlagt innkallingen.

### **Vedtak:**

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

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

Årsregnskapet for 2024 og revisors beretning var vedlagt innkallingen.

### **Vedtak:**

Årsregnskapet ble godkjent.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

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

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

Forslag til vedtak kr. 250 000,-.

### **Vedtak:**

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

## **5. Valg av styremedlemmer**

### **5.1 Valg av styremedlem**

Elisabeth Brudvik har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

#### **Vedtak:**

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

### **5.2 Valg av styremedlem**

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

#### **Vedtak:**

Som styremedlem for 2 år, ble Ruben Arntzen valgt. Valget ble foretatt ved akklamasjon.

### **5.3 Valg av styremedlem (suppleringsvalg)**

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

#### **Vedtak:**

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

#### **5.4 Valg av varamedlemmer**

Varamedlemmer velges årlig.

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

#### **Vedtak:**

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

#### **5.5 Styrets sammensetning etter valget**

#### **Vedtak:**

Etter valget består styret av:

Reidun Sæbye styreleder valgt for 2 år i 2024.

Elisabeth Brudvik styremedlem valgt for 2 år i 2025.

Ruben Arntzen styremedlem valgt for 2 år i 2025.

Celine Stockman Meyer styremedlem valgt for 1 år i 2024.

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

#### **5.6 Valg av valgkomité**

#### **Vedtak:**

Det ble ikke valgt valgkomité.

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

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

Det skal således velges 2 delegater m/ vara.

#### **Vedtak:**

Følgende delegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

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



## 7. Rengjøring i svalganger

### Vedtak:

Følgende endring ble vedtatt med 2/3 flertall:

Punkt 4-1 (endring uthevet):

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

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

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

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

## Protokoll for Sælemyr Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til  
Generalforsamling  
Sælemyr Borettslag



# Innkalling til ordinær generalforsamling for Sælemyr Borettslag

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

## Dagsorden

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

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

28.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

## 2. Årsberetning 2024

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

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

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

Årsregnskapet er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet ble godkjent.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

## 5. Valg av styremedlemmer

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

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

### 5.1 Valg av styremedlem

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

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

### 5.2 Valg av styremedlem

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

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

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

### 5.3 Valg av styremedlem (suppleringsvalg)

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

### 5.4 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

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

### 5.6 Valg av valgkomité

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

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

Det skal således velges 2 delegater m/ vara.

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

## 7. Rengjøring i svalganger

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

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

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

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

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

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

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

(Vedtektsendringer krever 2/3 flertall)



# Årsberetning 2024 for Sælemyr Borettslag

## Virksomhetens art og lokalisering

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

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

## Styrets arbeid

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

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært:

- Oppfølging av henvendelser fra beboere
  - Det har vært mye henvendelser fra beboere i beretningsperioden, både via styretelefon, på styrets e-post, samt muntlige henvendelser til styret. Det er ønskelig at henvendelser til styret oversendes skriftlig.
- Gjennomgang av borettslagets økonomi og vedlikeholdsplan
  - Styret har brukt mye tid på å gjennomgå økonomi, løpende avtaler og revidere budsjett slik at man ikke har unødvendige kostnader. I samråd med Vestbo har man også gjennomgått Vedlikeholdsplanen for borettslaget, slik at man ser på hvilke kostnader som vil komme, og hvilke vedlikeholdsposter man kan utsette grunnet økonomien.
  - På grunn av tidligere vedtak om rehabilitering og opptak av lån, før sittende styrets tid, har man havnet i en økonomisk posisjon som gjør at nåværende styret er meget observant på kostnadsbildet til borettslaget. Avtaler er revidert for å holde kostnader nede, og det blir ikke prioritert utlegg til kostnader som ikke er helt nødvendige nå. Den økonomiske situasjonen må følges opp videre, både på grunn av at avdragene på borettslagets felleslån nå trekkes, samt at vi er inne i en dyrtid. Blant annet er kommunale avgifter mye høyere enn tidligere.
    - Ny strømvartale med Fortum (spart borettslaget for kostnader)
    - Revidering renholdsavtale
    - Gjennomgang øvrige avtaler, i dialog
- Sykkelparkering:
  - Sykkelboksene fra Bergen Kommune er levert som prøveprosjekt
- Informasjonsskjerm i Vestibyen
- Bomiljøgruppen:
  - Bomiljøgruppen arbeider kontinuerlig med planer for utomhusområdet, felles arrangementer for borettslaget, samt øvrige saker som omhandler bomiljøet i borettslaget. Dersom det er vær til det, og det anses forsvarlig mtp. økonomien, vil det bli avholdt en sommerfest i borettslaget.
  - Bomiljøgruppen får som alltid god hjelp fra vaktmester Åge Myklebust, til å både planlegge og gjennomføre stort og smått mtp. utomhusarealet. Litt beplantning og maling av benker, vil gjennomføres nå til våren. Det er satt ut pallekasser etter ønske fra enkelte beboere. Det er også planer om å plante ut frø til engblomster, noe som også har vært etterspurt av enkelte beboere.
  - Her fokuseres det på å være økonomisk, bruke overskuddsbusker og blomster. Styret har også søkt Vestbo om tilskudd til dette.
  - Bomiljøgruppen arrangerte før jul, en hyggelig juleavslutning i vestibyen. Det ble servering, sang og koselig samvær blant de oppmøtte. Dette ser an til å være en fin tradisjon.
- Vedlikeholdsarbeid:
  - Det har blitt gjennomført nødvendig vedlikeholdsarbeid i løpet av

beretningsperioden, blant annet:

- Reparasjoner på vinduer
  - Utskiftning av belysning skibodkjeller
  - Utskiftning av vifte til avsug på nordsiden
  - Reparasjoner i forbindelse med heisstans
  - Kameraovervåking og skilting
  - Bortkjøring av søppelansamling i fellesarealer
- Vaktmester Åge Myklebust, har som alltid vært en fantastisk ressurs for borettslaget i perioden. Styret vil benytte anledningen til å igjen takke vaktmester Åge Myklebust for den fantastiske innsatsen han legger ned for borettslaget. I tillegg til sine vanlige oppgaver, har vaktmesteren blant annet gjennomført følgende i beretningsperioden:
- Administrert vedlikehold av heisene
  - Bistått Sfty ved behov
  - Fulgt opp henvendelser fra beboere
  - Gjennomført årlig teknisk kontroll
  - Gjennomført internkontroll
  - Markert gjesteparkeringen, samt markert motorsykkelparkering
  - Skiftet vifte på tak
  - Montert nye brannrør i hybelleilighetene
  - Bestille container/miljøbuss for henting av avfall
  - Bestilt og hengt opp ytterligere skilting på eiendommen
  - Bestilt og organisert kameraovervåking på eiendommen
    - Overvåkingskameraer er nå i full drift. Dette er et tiltak som ble etterspurt av beboerne pga. tyverier i skiboder og i svalgangene. Det betyr at overvåkingen filmer hvem som oppholder seg på fellesområdet. Den tar opp dersom uvedkommende tar seg inn på vårt fellesområde. Det blir også tatt opp når det blir kastet/hensatt søppel på fellesarealet og i restavfallet. Dette er brudd på ordensreglene og kan føre til klage.
- Parkering og ferdsel av kjøretøy:
- Styret har sammen med vaktmester forsøkt å administrere parkeringssituasjonen. Det er tidvis en del feilparkering på borettslagets gjesteparkering, herunder at uvedkommende som ikke er gjester i borettslaget parkerer på eiendommen.
  - Det fortsettes med bruk av parkeringsoblater. Til høsten vil man skifte ut disse, ved at andelseierne får utdelt nye oblater ved innlevering av de gamle. Oblatene skal IKKE deles ut til utenforstående.
  - Gjesteparkeringslapper følger leiligheten. Ved salg/utflytting, skal de overleveres til neste beboer. Det er kun 4 lapper pr boenhet. Disse skal kun lånes ut til besøkende.
  - Styret ved Marie Louise Urdal, har søkt Bergen Kommune om fartsdump mellom Oasen senter og hovedvei. Kommunen har svart at det kan ta opp til 24 måneder før et slikt arbeid eventuelt vurderes/startes opp.
- Våtromskontroll:
- Oppfølging av pålegg etter våtromskontroll er tilnærmet ferdigstilt.
  - Dette har vært en jobb som har medført en del medgått tid for styret, men det anses som viktig som skadeforebyggende arbeid mtp. tidligere vannskader i bygget som har kostet borettslaget dyrt (økt forsikringspremie og økt egenandel)

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

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

Internkontroll / HMS

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

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

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

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

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

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

SFTY Vanndetektor:

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

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

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

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

## Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringssselskap har vært Forsikringssselskap navn ikke funnet.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

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

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

## Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 23.05.2024 bestått av:

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

Følgende medlemmer er på valg i år:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Reidun Sæbye  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jens Markus Osland Granmar  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Brudvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Berit Loua  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Skatt

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

### Varige driftsmidler

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

### Fordringer

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

### Inntekter

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



**Note 1 - Disponible midler**

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

**Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler**

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

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

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

Rehabilitering fasade. Innglassing av balkonger/svalganger igangsatt 2016.

**Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør**

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

## Note 4 - Egenkapital

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

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

## Note 5 - Langsiktig gjeld

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

## Langsiktig gjeld

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

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

**Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør**

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

**Note 7 - Andre inntekter**

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

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

**Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5360 Honorarer	1 000	0
5330 Styrehonorar	200 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 341	28 200
<b>Sum</b>	<b>229 341</b>	<b>228 200</b>

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

**Note 9 - Andre Driftskostnader**

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

**Note 10 - Vedlikehold**

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

## Resultat og balanse med noter for Sælemyr Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sælemyr Borettslag**

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



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



# **HUSORDENSREGLER FOR SÆLEMYR BORETTSLAG**

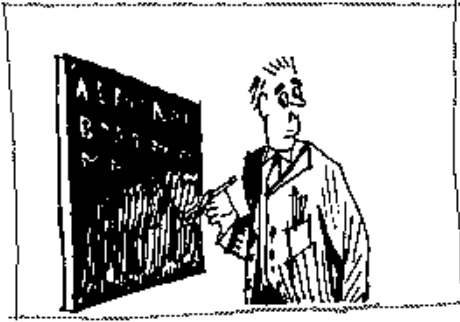


**Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.**

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

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





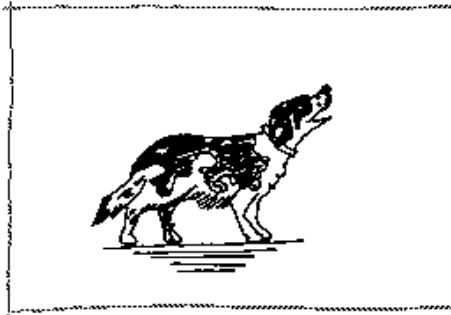
### 1. Almennelike ordensregler

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

### 2. Boligen og boområdet

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

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



### 3. Dyrehold

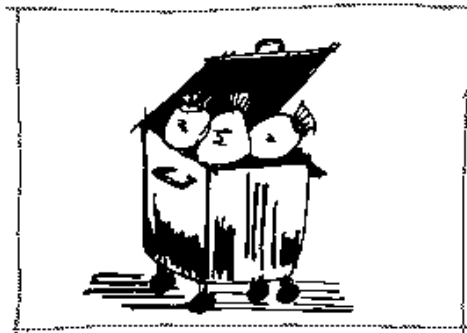
Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at Styret i borettslaget har gitt sitt samtykke. Søknad sendes styret på eget skjema som er tilgjengelig på nettsiden til Vestbo(.no) eller ved å ta kontakt med Styret.

Varsle gjerne nærmeste naboer om dette i forkant. **Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr i boområdet.**

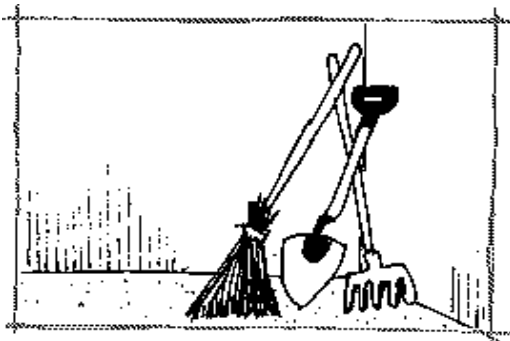
### 4. Boss

Bosskontainerne skal kun brukes til restavfall som pakkes forsvarlig. I bossrom må det opprettholdes god orden.

Papir/papp, aviser, aluminium og glass skal kastes i egne konteinere. Papirkonteinere er plassert Sør for blokken. Konteinere for glass og aluminium er plassert Nordvest for blokken /v rundkjøring mot Sælensminde Borettslag.



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



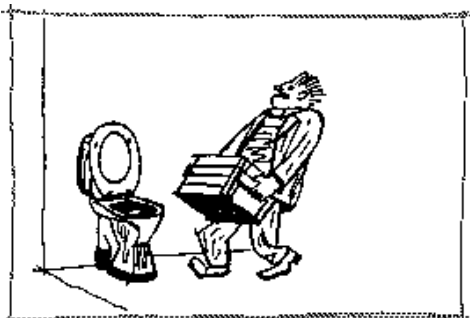
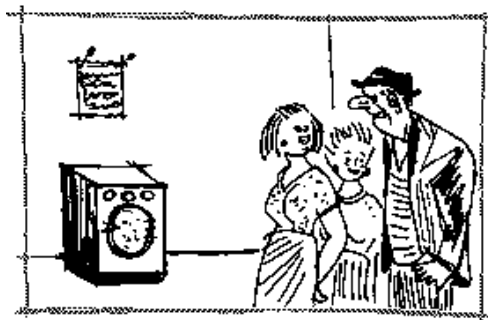
## 5. Renhold

Beboerne vasker selv utenfor egen inngang på svalgang.

For øvrig utføres renhold av fellesarealet av borettslaget.

## 6. Vaskerier og tørkeplasser

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



## 7. Bad, wc og ledninger

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

Stoppekran bør stenges, og varmtvannsberederen slås av dersom en skal være borte utover 3 uker. Sluker på vaskerom og bad fungerer som vannlås.

Påse at det alltid er vann i slukene for å unngå kloakkklukt.

Staking av tette sluker er beboers ansvar. Plumbo pulver må ikke brukes.

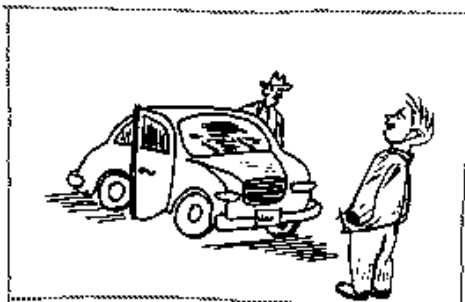
Vedlikeholdsbestemmelser for øvrig finner man punkt 11 samt i vedtektene.

## 8. Biloppstillingsplasser/ parkering

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

Borettslaget består av 144 leiligheter, men har bare 76 parkeringsplasser. Herav er 6 plasser reservert for handikappede og 5 reservert EL-biler som lader.

Plass 2-14 er gjesteparkeringsplasser for gjester med parkeringsoblat som utlånes av andelseier under besøket. Gjesteparkering kan kun forekomme for inntil 3 dager sammenhengende. Campingbiler og større yrkesbiler kan ikke parkeres på eiendommen. **Vennligst informer besøkende om gjeldende parkeringsbestemmelser.**

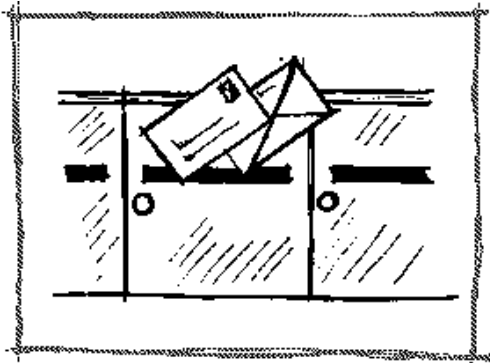


Søknad om tildeling av fast parkeringsplass for andelseier sendes til Styret. For øvrig vises til regler for tildeling av faste parkeringsplasser punkt 13. *Tildeling av fast parkeringsplass.*

Andelseier får da utdelt et eget parkeringsoblat som skal festes på bilens frontrute.

Alle typer parkeringsoblat utleveres ved henvendelse til Styret.

**Vask av biler er ikke tillatt på parkeringsplassen.**



## 9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets Styret eller Vestbo til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

**Henvendelser til Styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.** Gjerne per epost til: saelemyr.brl@outlook.com eller leveres skriftlig i grønn postkasse tilhørende Styret innenfor inngangsparti.

## 10. Plikter/ ansvar

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



## 11. Oppussing av boligen

**Endring av leilighetene krever godkjenning av Styret.**

Gi gjerne naboer varsel om dager med støy/tidspunkter for støy slik at de har mulighet til å tilpasse seg. Det er ikke tillatt å montere mekaniske vifter til leilighetens luftavtrekk, hverken på kjøkken, bad eller toalett fordi de ikke er dimensjonert til dette. Avtrekkene må holdes åpne. Sammen med luftventilene i vinduer og vegger skal disse gi ventilasjon i leiligheten.

**NB! Husk at alt elektriker og rørarbeid må utføres av autoriserte fagfolk.**

**Vennligst kontakt Styret før oppussing av leiligheten.**

**Oppussing kjøkken, bad/ vaskerom. Sluker:**

Ved oppussing av våtrom må vannet stenges for hele blokken om det ikke er montert stoppekran til leiligheten. **Ved oppussing av våtrom pålegges andelseier å få montert stoppekran til sin leilighet om dette ikke finnes.**

I forbindelse med at man legger varmekabler på badet, er det pålagt at sluken skiftes. **Ved skifte av sluk refunderer borettslaget inntil kr 3 500 pr sluk.** Arbeidet må utføres av autorisert rørlegger og original faktura må vedlegges refusjonssøknaden. **Ta kontakt med Styret i forkant av oppstart av oppussingsarbeidene.**

## 12. Balkonger

**Rømningsveiene** via balkongene må ikke blokkeres, og den enkelte må påse at det er fri adgang til neste altan hvis døren(e) åpnes. Dørene mellom balkong er rømningsvei og skal IKKE åpnes med mindre det er en nødsituasjon. Balkongene **skal ikke** benyttes som lagringsplass som er til hinder for rømningsveier.

**Grilling:** Det er KUN tillatt å bruke elektrisk grill.

Det er **ikke tillatt å mate fugler** fra balkongen.

### 13. Tildeling av fast parkeringsplass

Kun andelseiere som bor i borettslaget kan få tildelt fast biloppstillingsplass. Søknad om fast merket parkeringsplass sendes styret. Styret sørger for å tildele plasser eventuelt sette opp venteliste om det er flere søkere enn det er biloppstillingsplasser. Tildeling skjer etter ansiennitet – dato for søknad om parkeringsplass.

Tildelt biloppstillingsplass følger **ikke** leiligheten ved eventuelt salg/utleie av andelen. Om andelseier som er tildelt fast parkeringsplass ikke lenger disponerer bil tilbakeføres parkeringsplassen til borettslaget.

Det kan kun søkes om en fast biloppstillingsplass for hver andel.

### 14. Generell orientering

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

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

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

**Skibod:** Hver leilighet disponerer en skibod.

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

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

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

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

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

### 15. Orientering vedrørende ut og innflytting

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

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

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

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

# Vedtekter

## for SÆLEMYR BORETTSLAG organisasjons nr. 953883422 tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

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

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

**Sælemyr Borettslag** er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 Vestlbo BBL som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

### **3. Borettslag og bruksoverlating**

#### **3-1 Borettslaget**

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

#### **4. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### **5-1 Mislighold**

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

#### **5-2 Pålegg om salg**

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

#### **5-3 Fravikelse**

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

### **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

#### **6-1 Felleskostnader**

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

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

## **6-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **7-1 Styret**

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

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

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (6) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å sette opp kameraovervåking over borettslagets eiendom ved behov og saklig grunn. Dette inkluderer også port telefon.

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

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

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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **8. Generalforsamlingen**

#### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **8-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(7) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **9-1 Inhabilitet**

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

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

### **9-2 Taushetsplikt**

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

### **9-3 Mindretallsvern**

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

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

### **10-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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

# Nabolagsprofil

Dag Hammarskjølds vei 171 - Nabolaget Nebbestølen/Oasen - vurdert av 71 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

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

## Skoler

Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 236 elever, 13 klasser	12 min 0.8 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Oasen Senter	3 min
Fyllingsdalen Kroatjønnveien	13 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

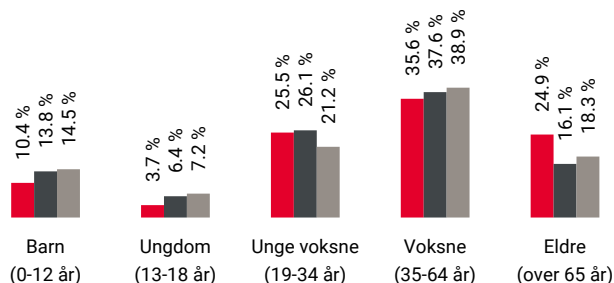
Bra 74/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Lekeklossen Vestre barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Minken barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km
Nebbestølen barnehage (0-5 år) 51 barn	9 min 0.7 km




## Dagligvare


Kiwi Oasen	2 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. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 91/100

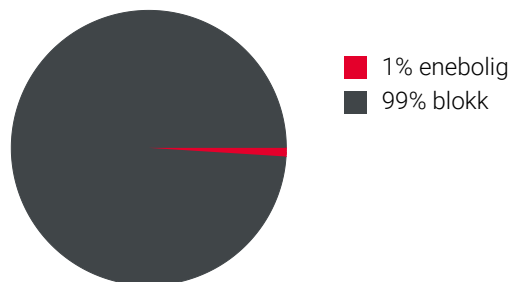
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 86/100

## Sport

-  Nebbestølen ballbinge 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  Lyshovden ballbinge 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Sprek & Blid Sissel's 4 min 
-  SATS Oasen 5 min 

## Boligmasse







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

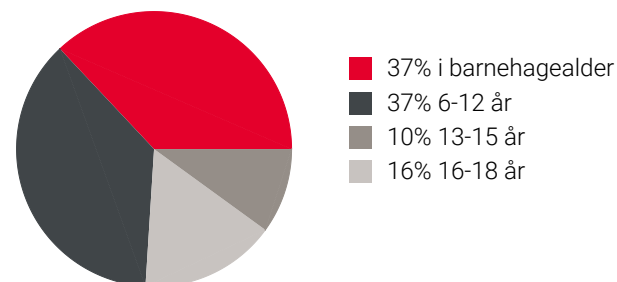
Sitat fra en lokalkjent



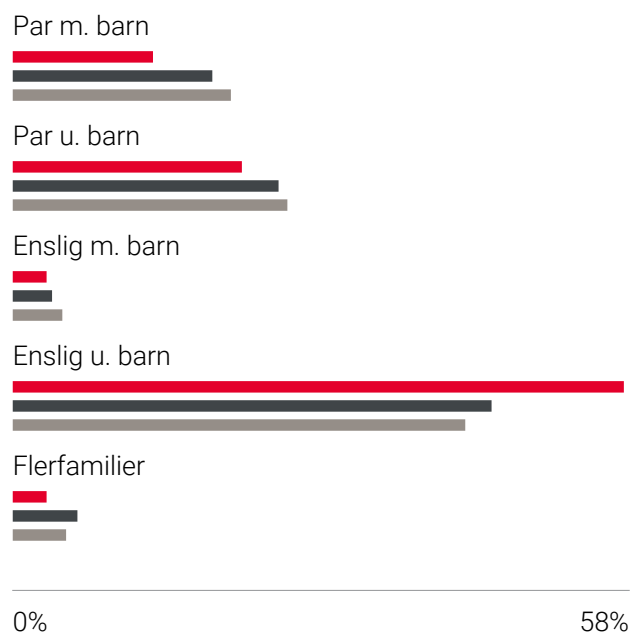
## Varer/Tjenester




-  Oasen 5 min 
-  Boots apotek Oasen 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



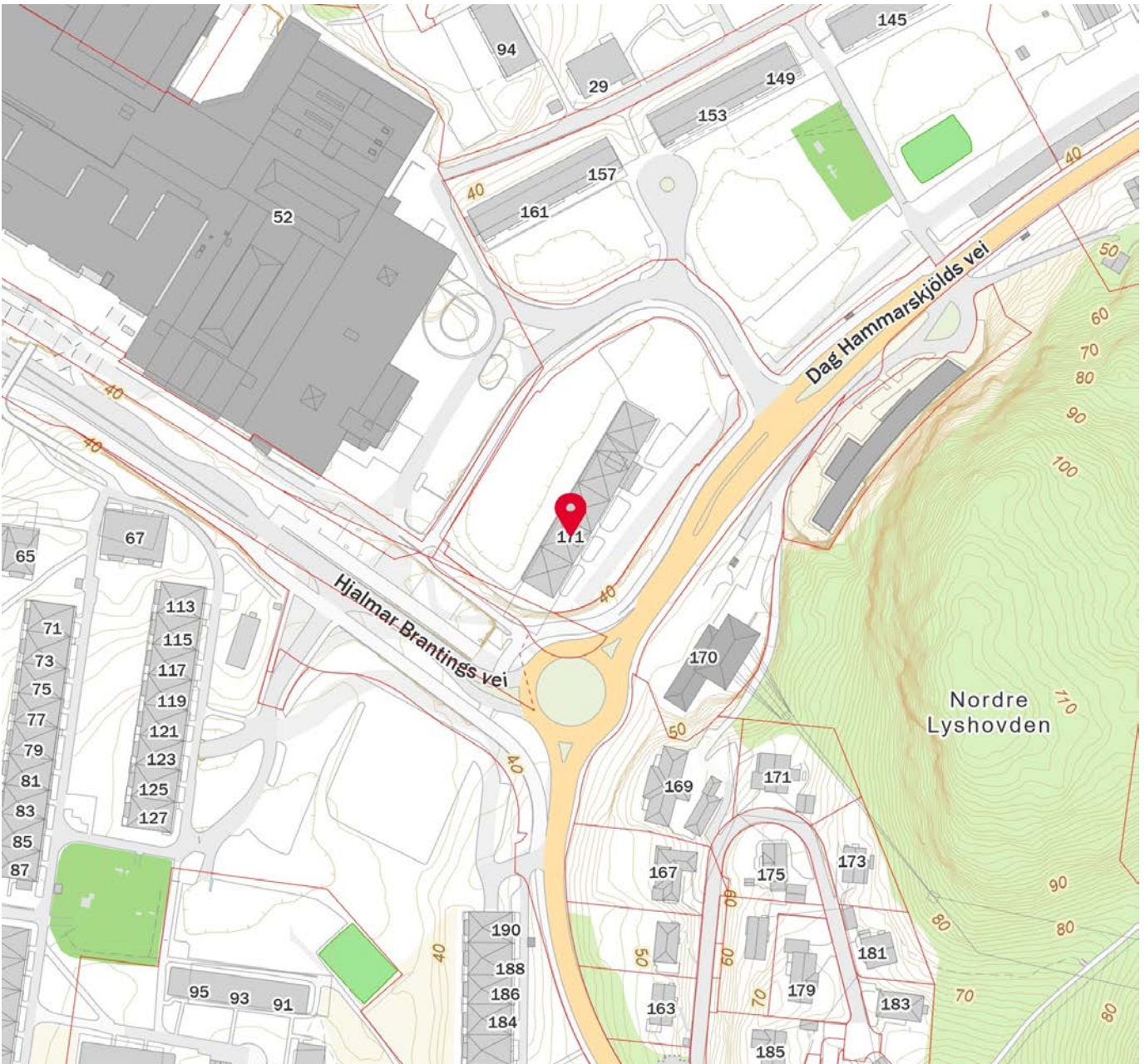
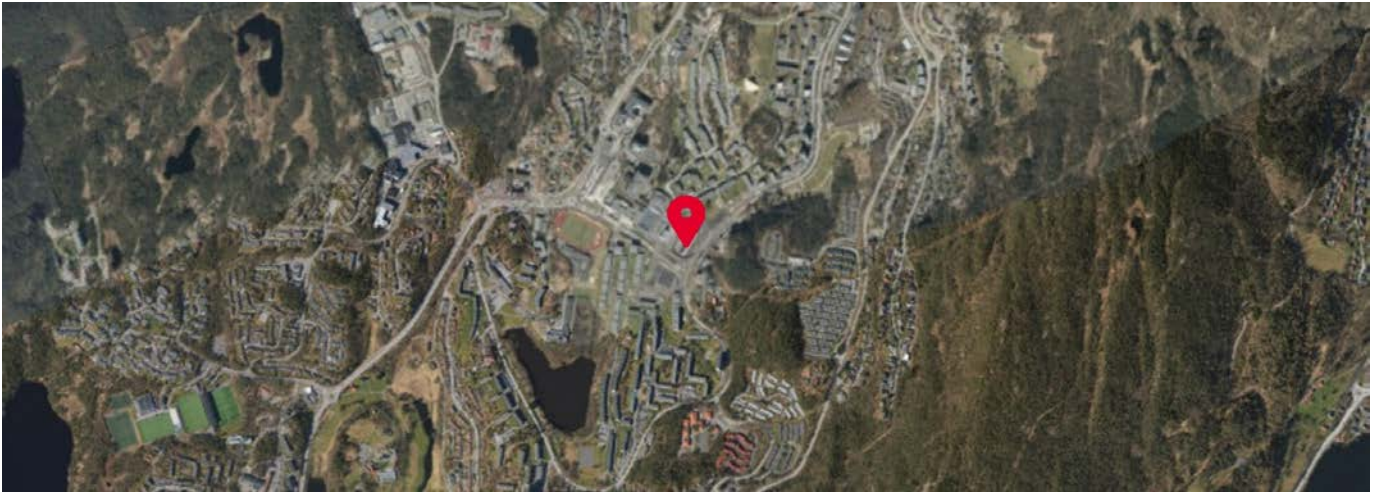
## Familiesammensetning



-  Nebbestølen/Oasen
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Dag Hammarskjölds vei 171  
5144 FYLLINGSDALEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Emil Vetter

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 979 78 087  
**E-post:** emil.vetter@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre