

PROAKTIV



TORGNY SEGERSTEDT - 150





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



FYLLINGSDALEN

Kun en kort tur med bybanen, buss eller på sykkel gjennom fjellet så er man i sentrum og ved store arbeidsplasser som Haukeland Universitetsykehus.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 22, bnr. 162, andelsnr. 26, org.nummer 953775662 i ØSTRE SÆLEMYR BORETTSLAG - Bob

Prisantydning: 2.690.000,-

Andel fellesgjeld: 505.749,-

Totalpris: 3.205.999,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1968

Rom/soverom: 2/1

BRA: 47 m²

BRA-i: 45 m²

Etasje: 9

Tomt: 12485.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.233,-

Energimerke: Energiklasse: undefined.

Garasje/Parkering: Muligheter for parkeringsplass på borettslagets tomt. Må søkes om styret.

Felleskostnader inkl.: Varmt vann, renter og avdrag andel fellesgjeld, utvendig byggforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, drift av borettslaget, avsetning til vedlikehold, internett og tv.

Omkostninger: 10.250,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	19	35	37
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
41	74		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Som boligkjøper førstegang opplevde jeg Kjersti som avbalansert og fornuftig. Imøtekommende og ekte.»

Hun fikk til visning selvom hun selv ikke kunne. Hun var heller ikke masete i dialogen. Jeg synes hun var profesjonell og serviceinnstilt uten å prakke på meg noen ting som helst.

Cecilia Maria Rockwell

«Megler meget profesjonell og raskt salg.»

Anne Grete Ramm Salbu

«Vi opplevde det veldig positivt og trygt å kjøpe bolig gjennom proaktiv.»

Kommunikasjonen var god, hyggelige meglere og en ryddig handel. Anbefales!

Elise Mjelstad

«Veldig ryddige. Gode til å forklare salgsprosessen.»

Kom med gode råd for hvordan en skulle forberede leiligheten for salg.

Tord Avsnes Sæle

«Oversiktlig og ryddig prosess.»

Hallgeir Hausken

«Kjersti var meget profesjonell og effektiv i kommunikasjonen.»

I vår situasjon trengte vi noen som var rolig og behersket, og som var ærlig om hva som lå foran oss. Dette klarte Kjersti utmerket og dette var en av grunnene til at vi valgte ProAktiv og Kjersti. Det var en stor bonus at Kjersti oppnådde prisen (+ litt til :) vi hadde blitt forespeilet på forhånd!

Arne Bergland Elvevoll

«Jeg anbefaler Kjersti som megler på det varmeste. Hun er serviceinnstilt og faglig dyktig. Gjennom hele prosessen ble jeg fulgt godt opp.»

Hun kjenner markedet utrolig godt noe som kom tydelig frem under korona-tiltakene der hun var tilpasningsdyktig, hadde stå-på-vilje og kom med gode faglige råd i en tid med mye usikkerhet. Kjersti sørget for en trygg og god handel.

Cathrin Ness Fløgstad

«Vi har brukt Proaktiv tidligere i forbindelse med salg av bolig, så valg av megler var enkelt for vår del.»

Kjersti T. Dyre solgte bolig for oss i 2013 med veldig godt resultat. Derfor valgte vi å bruke Proaktiv og Kjersti T. Dyre denne gangen også. Vi vet at hun er en seriøs, ærlig og grundig megler som alltid gjør sitt ytterste for at kunden skal bli fornøyd. Vi vet at Kjersti er en "supermegler", men vi liker å omtale Kjersti som verdens beste megler.

Liv Songstad v/Sigbjørn Songstad

«Veldig god kundeoppfølging!»

Anna-Katharia Buck

«Etter å ha prøvd en annen megler først, var det utrolig bra å komme til Proaktiv.»

Hele prosessen ble profesjonell på en annen måte. Alt fra bilder, salgsoppgave og håndtering av potensielle kjøpere ble mye bedre. Jeg ble også ivaretatt på en profesjonell og god måte i gjennom hele prosessen. Kan anbefale Proaktiv på det varmeste

Elin Tallaksen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kjersti T. Dyre



Kjersti T. Dyre
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 48 08 13 59
E-post: ktd@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

For meg handler eiendomsmegling om kjemi, tillitt og hardt, målrettet arbeid. Det handler også om å ha kontroll på alle ledd av en kjøp- og salgsprosess, fra A-Å. Som et resultat av en optimal prosess har jeg hundrevis av fornøyde kjøpere og selgere som anbefaler meg videre og er gode ambassadører for meg.

Gjennom mine over 20 år som megler har jeg erfart at faglig tyngde, engasjement og lidenskap for faget mitt fører til trygge kjøp- og salgsprosesser for mine kunder.

Når jeg får tillitten til å forvalt din største formue har jeg stor respekt for dette og vil gjøre mitt aller ytterste for å berike deg både økonomisk og mellommenneskelig.

Bo enkelt, god og trygg i 9. etg. i Torgny Segerstedts vei 150. Kort vei til absolutt alt man har behov for i hverdagen. Innflytningsklar leilighet søker ny eier.

Lys, tiltalende og 2R med arealeffektiv planløsning. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik altan med nydelig utsikt. Leiligheten ligger i blokkens 9. etg. sentralt i Fyllingsdalen og har alle de servicetilbud du måtte behage i umiddelbar nærhet.

Av høydepunkt kan det nevnes i fleng:
- TV, Internett og varmtvann inkludert i fellesutgifter

- Mye naturlig lys, gode rom og praktisk planløsning

- Balansert ventilasjon (2022)
- Solrik altan

- Mulighet for parkering - god dekning i borettslaget

- Nytt delikat gulv i 2026 (Pergo laminat)

- Rehabilitering av bad i 2022 i regi av borettslaget

- Nærhet til buss og bybanestopp like ved
- Trening- og turmuligheter like ved
- Ingen dokumentavgift

Eiendomsmegler MNEF
Kjersti T. Dyre

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette
grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6,
midt i Bergen sentrum, har vi mange,
meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all
hovedsak er spesialister på bruksalg,
men også flere som har høy
kompetanse på prosjekt- og
næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen,
sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for
våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det
materiellet vi produserer i forbindelse
med presentasjon av våre eiendommer
og den motivasjonen vi har i vårt
daglige virke, vil være avgjørende for
et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det
beste resultatet - hver gang. Ikke fordi
vi presser interessenter til å betale mer, men
fordi vi tilstreber å finne den helt riktige
kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



FYLLINGSDALEN

Kommune: FYLLINGSDALEN / Område: Fyllingsdalen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Torgny Segerstedts vei 150 har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og populært boligområde i Fyllingsdalen, med kort vei til både sentrum og et bredt spekter av servicetilbud. Her bor du i et rolig og trivelig nabolag med nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Området byr på svært gode shopping- og servicemuligheter, med Oasen kjøpesenter like i nærheten. Senteret har et rikt utvalg av butikker, dagligvare, apotek, kaféer og øvrige tjenester.

Det er også gode kollektivforbindelser i området, med kort avstand til både buss og Bybanen, som gir enkel og rask adkomst til Bergen sentrum, Haukeland og øvrige bydeler. For den friluftinteresserte finnes det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med kort vei til blant annet Løvsstakken og Kanadaskogen, som byr på populære turstier og fine naturopplevelser året rundt.



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

Kiwi Oasen	7 min 🚶
Bunnpris Smiberget Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min 🚶 1 km

VARER/TJENESTER

📺 Oasen	9 min 🚶
🏠 Boots apotek Oasen	9 min 🚶

SPORT

⚽ Lyshovdenbanen Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Lyshovden skole Aktivitetshall	4 min 🚶 0.3 km
🏊 MOVA Ortuflaten	5 min 🚶
🏊 Sprek & Blid Sissel's	9 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Oasen Senter	8 min 🚶
----------------	---------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Alt i alt er dette en svært attraktiv beliggenhet med en fin kombinasjon av bynærhet, gode fasiliteter og grønne omgivelser.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse

Området rundt Torgny Segerstedts vei 150 ligger i et veletablert og attraktivt boligstrøk i Fyllingsdalen, preget av variert og gjennomført bebyggelse. Her finner man en god blanding av leilighetsbygg, rekkehus og eneboliger, noe som skaper et levende og mangfoldig bomiljø med bred appell.

Bebyggelsen i området består i hovedsak av større boligkomplekser og blokkbebyggelse fra nyere og eldre utbyggingsperioder, kombinert med lavere bebyggelse i nærliggende gater. Mange av boligene har tilhørende grøntområder og felles utearealer, som gir et luftig og trivelig preg til området.

Nabolaget fremstår som pent opparbeidet med gode gangveier, beplantning og tilrettelagte fellesområder. Det er et område som er godt tilpasset både barnefamilier, unge voksne og eldre, med nærhet til skoler, barnehager og servicetilbud.

Fyllingsdalen har de siste årene gjennomgått en positiv utvikling med modernisering av infrastruktur og kollektivtilbud, og området kombinerer på en fin måte urbane kvaliteter med naturnære omgivelser. Bebyggelsen ligger i et



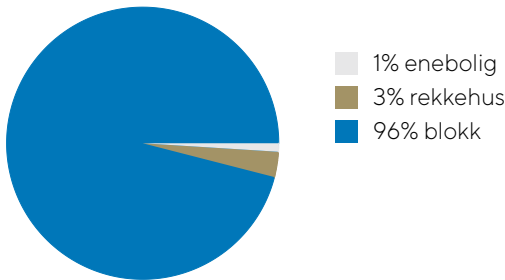
etablert boområde med et trygt og rolig preg, samtidig som man har kort vei til både sentrum og alle nødvendige fasiliteter.

Alt i alt fremstår området som et attraktivt boligområde med gode bokvaliteter, variert bebyggelse og et hyggelig nærmiljø.

Adkomst

Eiendommen ligger i et etablert og lett tilgjengelig boligområde i Fyllingsdalen. Fra Bergen sentrum følger man Fjøsangerveien (E39) sørover mot Fyllingsdalen. Ta av mot Fyllingsdalen og følg veien videre via Folke Bernadottes vei før man svinger inn på Torgny Segerstedts vei. Boligen ligger i et rolig boligområde med intern adkomstvei og god tilgjengelighet både med bil, sykkel og til fots. Området har også gode kollektivforbindelser i nærheten, noe som gir enkel tilkomst til både Bergen sentrum og øvrige bydeler.

BOLIGMASSE



SKOLER

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

BARNEHAGER

Lekeklossen Vestre barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Lyshovden Oppveksttun barnehage (0-5 ... 89 barn	4 min 0.3 km
Ospeli barnehage (1-5 år) 41 barn	11 min 0.8 km



Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen ligger i et område med gode oppvekstilbud. Nærmeste barneskole er Sælen oppveksttun skole, som ligger i samme område og tilbyr undervisning for 1.-7. trinn. Skolen er en del av et oppveksttun med både skole, SFO og barnehagetilbud samlet.

Offentlig Kommunikasjon

Området har gode kollektivforbindelser med kort avstand til bussholdeplass i nærheten av boligen. Herfra går det jevnlige bussavganger mot Bergen sentrum og øvrige bydeler. I tillegg ligger Fyllingsdalen bybanestopp innen kort avstand, noe som gir et effektivt og forutsigbart kollektivtilbud til sentrum, Haukeland, Kronstad og Bergen lufthavn. Samlet sett gir dette gode muligheter for enkel og praktisk reisehverdag både for pendlere og studenter.

VELKOMMEN TIL TORGNY SEGERSTEDTS VEI 150

Tomtestørrelse

12 485 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Vinduer ble skiftet i regi av borettslaget rundt 2014. Merk: Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik. Vedlikehold: Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring. Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320): Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år.

Dører

Slett entrédør med lydklasse 38dB. Kikkehull og porttelefon. Balkongdør med isolerglass i malte trekarmner. Balkongdør ble skiftet i regi av borettslaget rundt 2014. Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik. Vedlikehold: Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov. Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320): Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Balkonger, terrasser og rom under balkonger Vestvendt, overbygget balkong på 6,4 m² med utgang fra stue. Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner. «Terrassefliser» på dekke.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,17 meter. Til informasjon: Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Fra TEK17 (paragraf 12-17): Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde; a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

INNVENDIG

Overflater

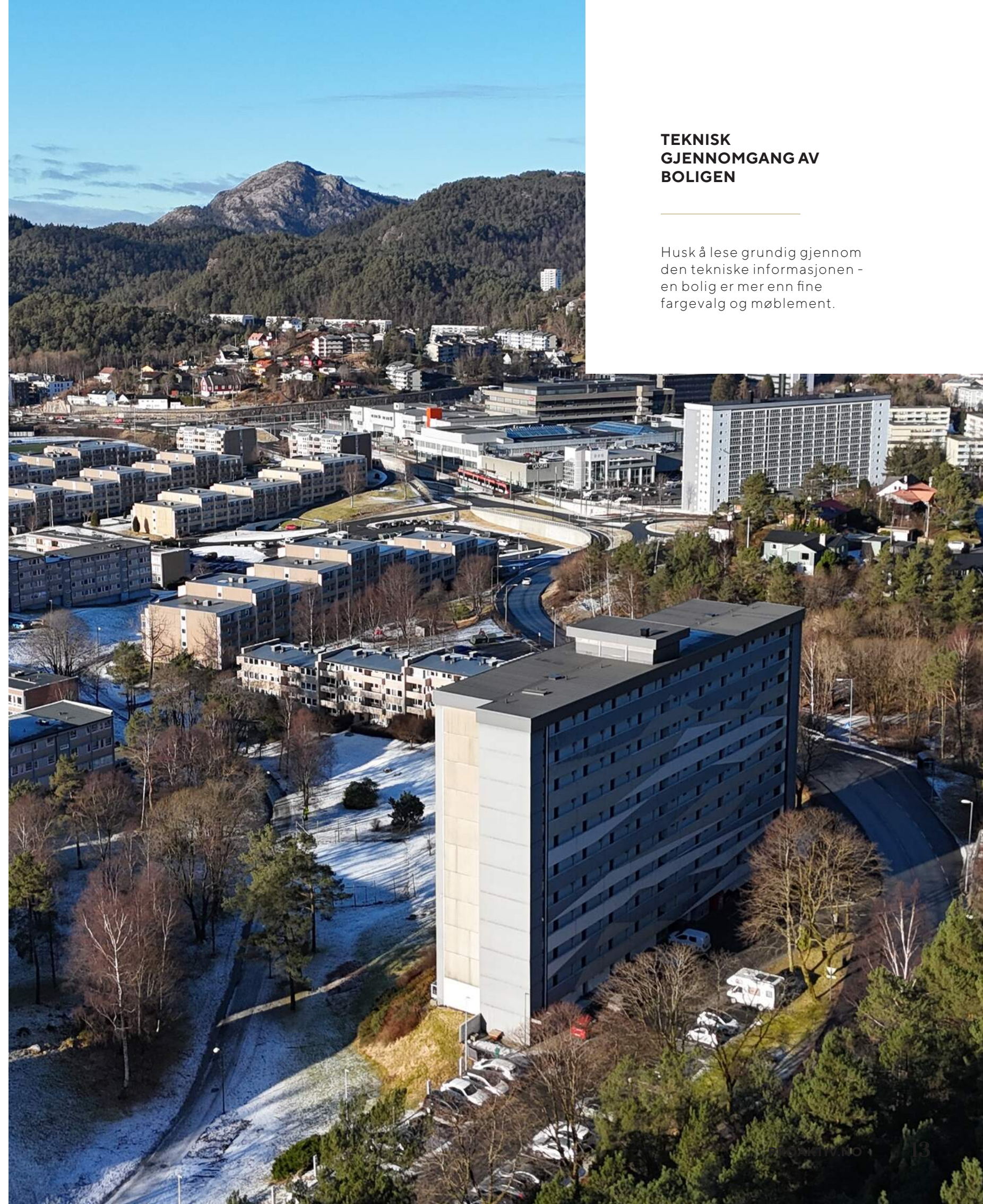
Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje. Nymalte overflater og nye gulv i 2026. Forventet levetid: Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år. Merk: Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter teppe og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong. Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue og på soverom. Ingen vesentlige skjevheter ble registrert. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger.

TEKNISK GJENNOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen – en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l..

Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører. Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): Formpressede innerdører: ca. 20-30 år.

BAD (3,7 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett greps blandebatteri, speilskap med belysning, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling. Badet ble renoverert i regi av borettslaget rundt 2022. Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert. Konf. borettslaget/entreprenør.

Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater Gulv

Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran. Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse. Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot naboeksjon/lettbetongvegg

KJØKKEN (5,1 M²)
Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandeblender. Kitchenboards over benkeplate og belysning/stikk under overskap. Hvitevarer: Stekeovn med keramisk platetopp fra Beko. Integrert ventilator fra Franke. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

Avtrekk
Integrert ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger
Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system). Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): Pex-rør: 25-75 år

Avløpsrør
Synlige avløpsrør av plast. Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang. Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320): Avløp (plast): 25-100 år.

Ventilasjon
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Nytt ventilasjonsanlegg i regi av borettslaget i 2021/2022. Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten. Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap er plassert på svalgang. Automatsikringer (jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2017. Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 40A, 1 kurs på 25A,

2 kurser på 15A og 3 kurser på 10A. Belysning: Vanlig belysning.

Helse, miljø og sikkerhet
Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

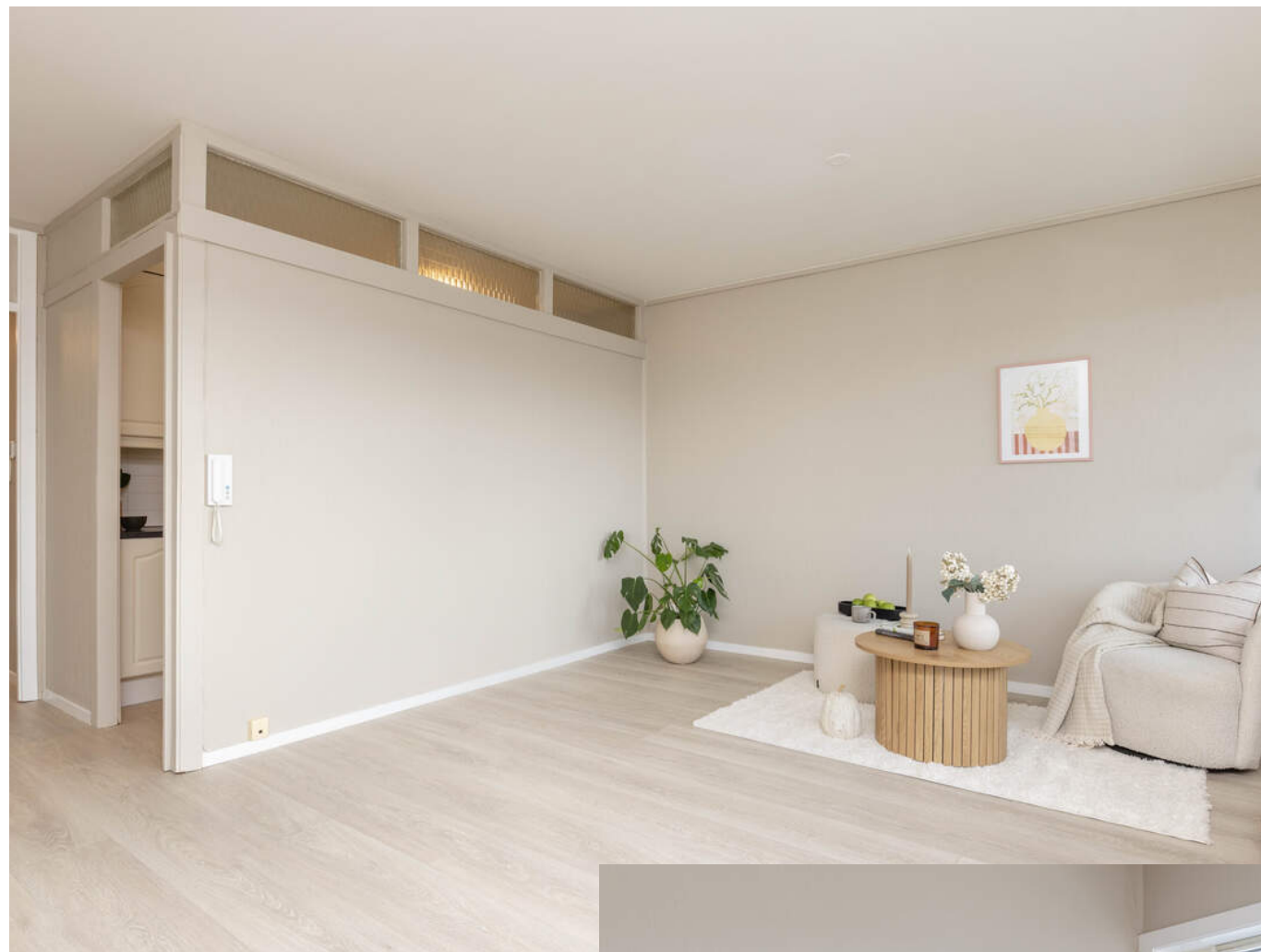
PARKERING

Muligheter for parkeringsplass på borettslagets tomt. Må søkes om styret.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet felles tomt. Plener, bad, mur og gangveier.





LYS, DELIKAT OG
TILTALLENDE!



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Denne 2-romsleiligheten ligger fint plassert i byggets 9. etasje og består av entré, gang, soverom, bad, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong. I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod, samt felles bod med en nabo.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm

9. etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk: Innvendige vegger utgjør ca. 1,2 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyde: Ca. 2,49 meter målt i stue/kjøkken.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Oppvarming

El. varmekabler på bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg

Info energiklasse

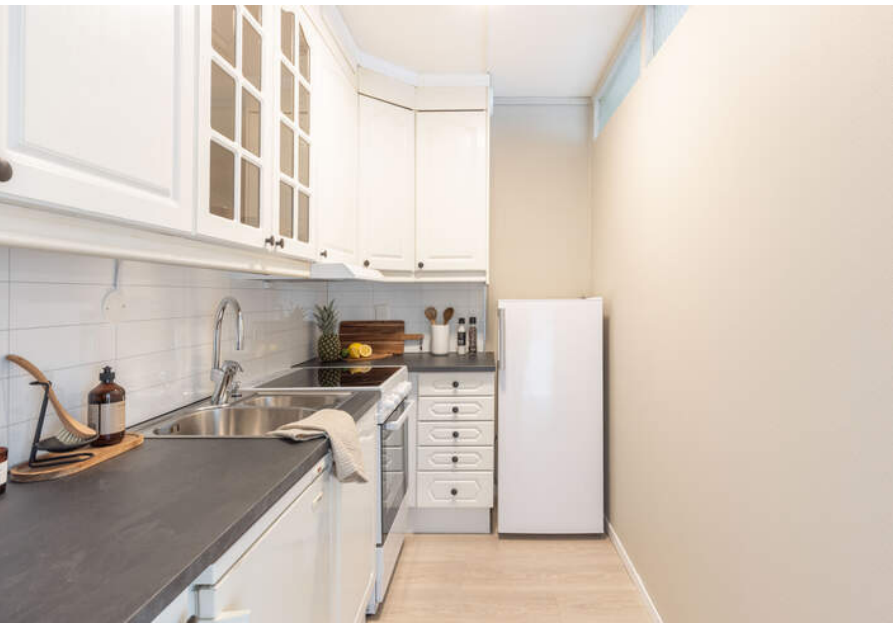
Eiendommen er ikke energimerket.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



**DET VIKTIGE
FØRSTEINNTRYKKET!**

Entré og gang med muligheter for oppheng
og oppbevaring.

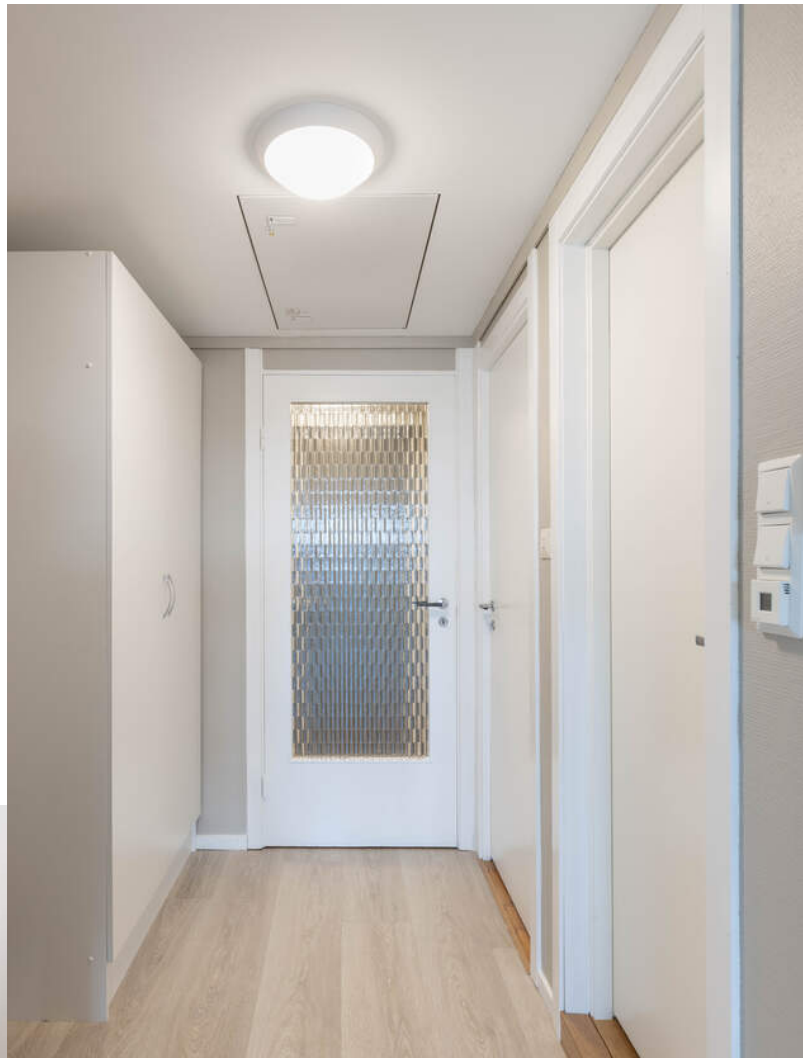


FYLL INN DINE TEKSTER

FYLL INN DINE TEKSTER







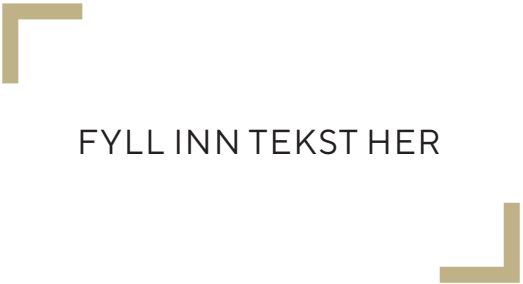
FYLL INN DINE TEKSTER

FYLL INN DINE TEKSTER



FYLL INN DINE TEKSTER

FYLL INN DINE TEKSTER



FYLL INN TEKST HER





BAD

FYLL INN DINE TEKSTER



FYLL INN DINE TEKSTER

FYLL INN DINE TEKSTER



SOVEROM

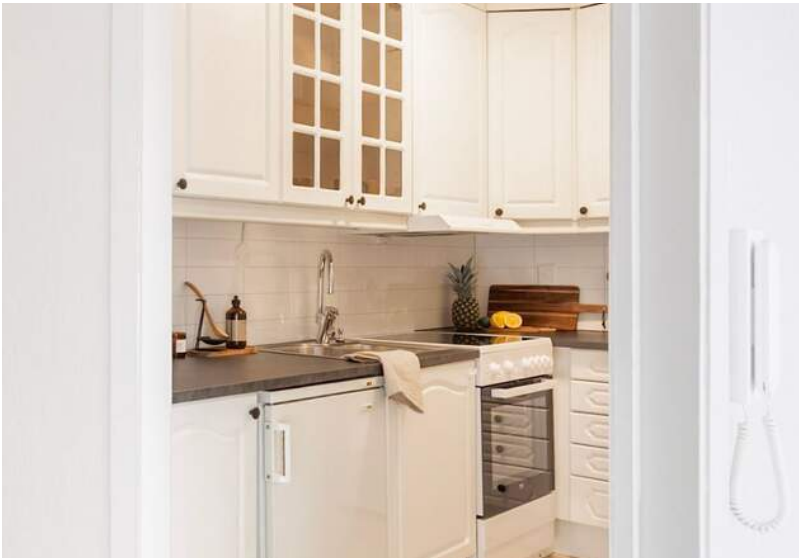
FYLL INN DINE TEKSTER





FYLL INN TEKST HER

FYLL INN TEKST HER



FYLL INN DINE TEKSTER

FYLL INN DINE TEKSTER



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

FYLL INN TEKST HER

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører
BOB

Felleskostnader pr. mnd
7.233,-

Andel fellesgjeld
505.749,- per torsdag, 12. mars 2026
Formuesverdi primær
588.092,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.352.366,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet

eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Rettighetshavere til eiendomsrett
1971/4119-1/106 16.06.1971 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
ØSTRE SÆLEMYR BORETTSLAG
ORG.NR: 953 775 662

Heftelser i eiendomsrett:
1968/307564-1/106 24.10.1968 ERKLÆRING/AVTALE
SOLIDARISK ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD AV
FELLESLEDNINGER.

1975/27070-1/106 12.12.1975 OBLIGASJON
Beløp: NOK 1 783 500
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7214926
OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR
BORETT SINNSKUDD
1995/28974-1/106 13.11.1995 ** PRIORITETS BESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1995/28973-1

Kjerneinformasjon

2024/1436998-1/200 14.05.2024
21:00
BRUKSRETT
Rettighetshaver: BERGEN KOMMUNE
ORG.NR: 964 338 531
Brukerett for allmennheten
Bestemmelse om vedlikehol
2024/1679273-1/200 09.07.2024
08:51

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 74 000 000
Panthaver: FANA SPAREBANK
ORG.NR: 937 896 859
ELEKTRONISK INNSENDT
2024/2017195-1/200 30.09.2024
09:22

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 66 000 000
Panthaver: FANA SPAREBANK
ORG.NR: 937 896 859
ELEKTRONISK INNSENDT

2006/136450-1/201 01.12.2006 NOTERT PANT
DATO FOR NOTIFIKASJON: 26.09.2006
PRIORITET: 1
BESITTER AV ANDELSBREV: Ikke oppgitt
PANTHAVER : SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å

gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

FYLL INN DINE TEKSTER

Kjerneinformasjon

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at

Kjerneinformasjon

partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Frøde Pettersen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi

har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

D

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Om borettslaget

Forkjøpsrett:

Borettslaget har intern og deretter ekstern forkjøpsrett.

Leiligheten vil bli utlyst på forkjøpsrett etter salg er

Dato salgsoppgave
12.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Vedlegg



Pettersen, Ragnhild Johanna
Torgny Segerstedts Vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN

Vår ref.: 0256-1-026
Dato: 12.03.2026

Deres henvendelse av 12.03.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 026 i Østre Sælemyr Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Østre Sælemyr Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953775662
Seksjons-/andelsnr.:	026
Seksjons-/andelseier:	Pettersen, Ragnhild Johanna
Adresse:	Torgny Segerstedts Vei 150, 5143
FYLLINGSDALEN	

Forsikring

Frende Skadeforsikring AS	1247640
---------------------------	---------

Fellesutgifter:

Felleskostnader	7 233,00	Månedlig
-----------------	----------	----------

Sum felleskostnader:	7 233,00
----------------------	----------

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler):
7 233,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.



Spesifikasjon av lån

Bank:	Fana Sparebank
Lånenr.:	3411.87.19818
Lånebeskrivelse:	Fana Sparebank
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,95%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	77 039,06
Total saldo lån:	10 511 556,00
Innfrielsesdato:	31.12.2027
Bank:	Fana Sparebank
Lånenr.:	34118756543
Lånebeskrivelse:	Lån Fana Sparebank 34118756543
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,40%
Rentetype:	Fastrente
Andel av saldo:	428 710,90
Total saldo lån:	58 495 237,00
Innfrielsesdato:	30.06.2054

Fellesgjeld pr. 12.03.2026: 505 749,98

Total fellesgjeld for Østre Sælemyr Borettslag pr. 12.03.2026: 69 006 793,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Daniel Prestø-Økland
Styrets e-post: styret@osbrl.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	512 111
Andel formue pr 31.12.2025	0

Bygning/eiendom

Byggeår 1971
Gårds-/bruksnr: 22/162

Særskilte opplysninger

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

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.



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

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

Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til elierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 12.03.2026

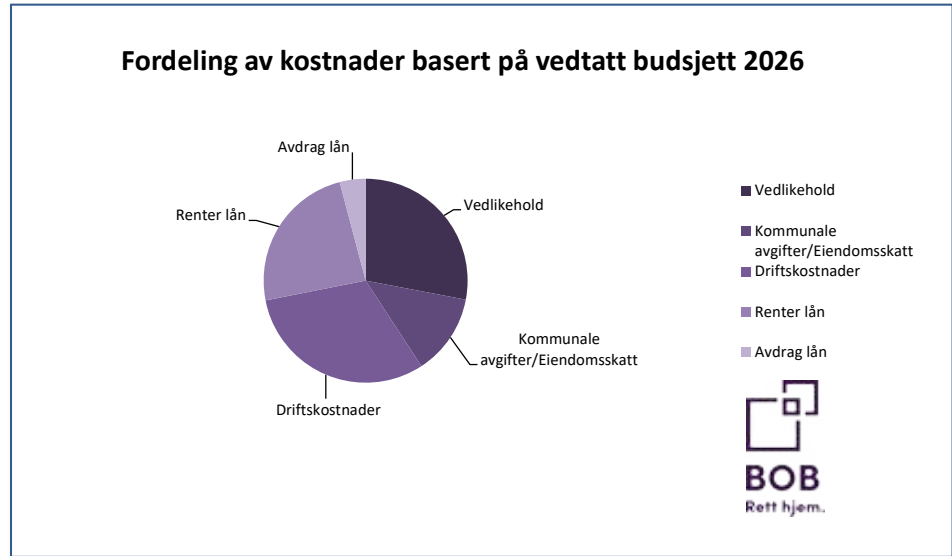
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/162/0/0
Adresse: Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN m.fl.



Boligselskapets navn	256	ØSTRE SÆLEMYR BORETTSLAG (0256)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	3 416 000	28 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 570 000	13 %
Driftskostnader	3 803 000	32 %
Renter lån	2 933 000	24 %
Avdrag lån	500 000	4 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-206 000	-2 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	12 016 000	100 %

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



BOB BBL
januar 2026



BOB BBL
Postboks 7280
5020 BERGEN
kundesenter@bob.no

Info samhandling forretningsfører

Ordre

Megleroppdrag: 1120260044
Ordrenummer: 7cf02556-a8df-420c-b248-33a7b3b881d5

Forretningsfører

Navn: BOB BBL
Info levert: 10.03.2026 15:27
Referanse: 0256-1-026
Gebyr forhåndsutlysing: kr 8 406
Gebyr forkjøpsrett: kr 8 406
Gebyr eierskifte: kr 6 725

Bolig

Lag/Selskap: Østre Sælemyr Borettslag, orgnr 953775662
Andelsnummer: 26
Eierform: Borettslag

Eiere registrert i Grunnboken

Pettersen Ragnhild Johanna

Eiere registrert hos BOB BBL

Pettersen Ragnhild Johanna

Forkjøpsrett

Har forkjøpsrett: Ja
Elektronisk forhåndsutlysing støttes. Forhåndsutlysing kan bestilles elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.
BOB annonserer boliger på forkjøpsrett hver torsdag kl.10.00. Frist for å utlyse forkjøpsrett elektronisk er torsdag kl. 09.00.



Levert av
Adresse: Dronning Mauds gate 10, Postboks 2923 Solli Plass, 0230 Oslo
E-post: info@ambita.com Telefon: [+47] 24 13 35 00
Dokument generert 10.03.2026 15:27

Vedlegg

Vedlegg

Styregodkjenning

Krav om styregodkjenning: Ja
Elektronisk styregodkjenning støttes ikke. Søknad om styregodkjenning sendes direkte til styret i laget/selskapet.
Kontakt: Østre Sælemyr Borettslag, epost: styret@osbrl.no
Signert styregodkjenning må sendes til kundesenter@bob.no

Salgsmelding

Elektronisk salgsmelding støttes. Salgsmelding kan sendes inn elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.

Restanse

Elektronisk innhenting av restanse støttes ikke, kontakt forretningsfører på eierskifte@bob.no.

Andre hensyn, forkjøpsrett / styregodkjenning

Eventuelle vilkår opplyses i meglerpakke.



Levert av
Adresse: Dronning Mauds gate 10, Postboks 2923 Solli Plass, 0230 Oslo
E-post: info@ambita.com Telefon: [+47] 24 13 35 00
Dokument generert 10.03.2026 15:27

Tilstandsrapport

- Borettslagsleilighet (i blokk)
- Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
- BERGEN kommune
- gnr. 22, bnr. 162
- Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 Rapportdato: 28.02.2026 Oppdragsnr.: 20932-3202 Referansenummer: LC3462

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20932-3202

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 3 av 21

Vedlegg

Vedlegg

Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 162
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3202

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 4 av 21

Vedlegg		
Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN Gnr 22 - Bnr 162 4601 BERGEN		
Bang Takst AS Møllendalsveien 65A 5009 BERGEN		
		
Beskrivelse av eiendommen		
TAKSTOBJEKTET 2-roms borettslagsleilighet i byggets 9. etasje. SSB-nr: H0902. Vestvendt balkong på 6,4 m². En ekstern tilhørende bod samt en felles bod med en nabo.		
STANDARD Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.		
REFERANSENIVÅ Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.		
EGENSKAPER Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. En rekke av byggets egenskaper må forventes å være dårligere iht. dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon. Det må forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut.		
BEGRENSNINGER Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt sett utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Konf. styret i borettslaget for nærmere informasjon vedr. eventuelle planer om oppgraderinger.		
BELIGGENHET Leiligheten har en meget god beliggenhet i et etablert boligområde i populære Fyllingsdalen. Utsikt fra leiligheten over omkringliggende områder. På altanen har man gode solforhold.		
Her er det kort vei til Oasen med alle de fasiliteter som tilbys der. Oasen senter er nylig påbygget for å bedre parkeringsarealer og flere butikker. I tillegg til butikker finner man også legesenter, bibliotek, apotek, frisør, helse- og sosial senter, Sissel's treningsstudio og tannleger. I den senere tid har Oasen også fått restaurant med skjenkebevilling.		
Fyllingsdalen ligger meget sentralt til med kun ca. 7 min til Bergen sentrum med bil. Knappetunnelen gjør også at man har kort kjørevei til i en retning til Kokstad, Sandsli og Flesland og i den andre retningen fra Varden til Tennebekk/ Loddefjord. Dette gir også kortere kjørevei til Bergen Vest, Sotra og Askøy.		
Meget gode bussforbindelser i flere retninger ved Oasen. Nærmeste drosjeholdeplass ligger også her. Flere søndagsåpne		
butikker i Fyllingsdalen med blant annet Kiwi Oasen og Bunnpris på Smiberget. Kort vei til barnehage, barne-, ungdoms- og videregående skoler og ikke minst Fyllingsdalen teater med egen teaterskole.		
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud i områder som blant annet Framohallen, Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Fjellsdalen idrettsplass og Frøya idrettspark.		
Umiddelbar nærhet til flotte tur- og parkområder. Blant annet rundt Ortuvannet, på Løvsbakken, i Kanadaskogen, i Nordnæsdalen og på Krohnegården hvor man har både badeplass, turløype, lavo og grillplass m.m. Sommerstid har man også fine bademuligheter på Knappenfjellet i Knappetjønna og en kortkjøre/busstur unna ligger Nordåsvannet.		
TOMT Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div. interne veier, lekeplass, ballplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.		
ADKOMST Adkomst via offentlig vei.		
VANN- OG AVLØP Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.		
PARKERING Laget har 50 utendørs parkeringsplasser, disse tildeles etter søknad til styret. Det er tilrettelagt for lading av elbil på 12 parkeringsplasser, disse plassene tildeles også etter søknad til styret. Alle plasser tildeles etter ansiennitet.		
BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE		
Byggegrunn/fundamentering: Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner. Tilbakefylt med antatt drenerende masser.		
Konstruksjoner/fasader: Bærende konstruksjoner, skillevegger/trappehus og etasjeskillere av betong. Fasadevegger av betongelementer og fasadeplater. Fasaden ble oppgradert i 2014 med bla. utskifting av ytterdører, balkongdører og vinduer.		
Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.		
Dører: Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 38 dB. Skyvedør med isolerglass i malte trekarmer.		
Tak:		

Oppdragsnr.: 20932-3202

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 5 av 21

Vedlegg

Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN

Gnr 22 - Bnr 162

4601 BERGEN

Bang Takst AS

Møllendalsveien 65A

5009 BERGEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Flat takkonstruksjon av betong. Tekket med Sarnafil eller tilsvarende membranetekking.

Lovlighet

Gå til side

Etasjeskillere:

Etasjeskillere i betong.

Balkong:

Vestvendt balkong på 11,6 m² med utgang fra stue. Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner. Rekkverk i betongkonstruksjoner.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (2,1 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Gang (4,5 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Ventilasjonsaggregat i himling.

Garderobeskap.

Porttelefon.

Soverom (6,6 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Plassbygget garderobeskap.

Bad (3,7 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (21,3 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Utgang til balkong.

Kjøkken (5,1 m²)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Avløpsrør av plast/støpejern.

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.

Balansert ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer.

Porttelefon.

OPPVARMING

El. varmekabler på bad.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Oppdragsnr.: 20932-3202

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 6 av 21

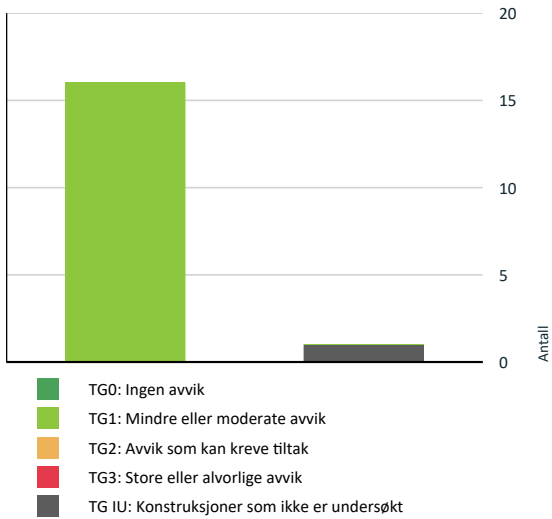
Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 162
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Befaringen er gjennomført i forbindelse med et dødsbo. Egenerklæringsskjema er derfor ikke utfyllt, og det foreligger begrenset informasjon om boligens historikk, vedlikehold og dokumentasjon. Rapporten bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon på befaringstidspunktet. Eventuelle ukjente forhold bør avklares eller søkes ytterligere informasjon om før en eventuell kontraktsinngåelse.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 9. etasje > Bad (3,7 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 162
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår

1968

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduer ble skiftet i regi av borettslaget rundt 2014.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes. Vær oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon da dette påvirkes av blant annet lysforhold, temperatur og rengjøring.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Dører

Slett entrédør med lydklasse 38dB.

Kikkeshull og porttelefon.

Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.

Balkongdør ble skiftet i regi av borettslaget rundt 2014.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Vedlikehold:

Døren bør kontrolleres jevnlig for skader på overflate, karm, beslag og tetningslister. Hengsler, beslag og låsemekanismer bør smøres og justeres ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 162
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt, overbygget balkong på 6,4 m² med utgang fra stue.

Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner. «Terrassefliser» på dekke.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,17 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

INNENDIG

Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Nymalte overflater og nye gulv i 2026.

Forventet levetid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue og på soverom. Ingen vesentlige skjevheter ble registrert.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det

Oppdragsnr.: 20932-3202

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 9 av 21

Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 162
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

har vært gjort fullstendig avretting o.l.

Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Formpressede innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

9. ETASJE > BAD (3,7 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Badet ble renoverert i regi av borettslaget rundt 2022.

Dokumentasjon er ikke fremvist/kontrollert. Konf. borettslaget/entreprenør.

9. ETASJE > BAD (3,7 M²)

Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

9. ETASJE > BAD (3,7 M²)

Overflater Gulv

Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Oppdragsnr.: 20932-3202

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 10 av 21

Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 162
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



9. ETASJE > BAD (3,7 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggteknisk forskrift av 1997 (TEK97).



9. ETASJE > BAD (3,7 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

9. ETASJE > BAD (3,7 M²)

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

9. ETASJE > BAD (3,7 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone grenser mot naboseksjon/lettbetongvegg.

KJØKKEN

9. ETASJE > KJØKKEN (5,1 M²)

Oppdragsnr.: 20932-3202

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 11 av 21

Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 162
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Kitchenboards over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Beko
- Oppvaskmaskin fra Zanussi

Integrert ventilator fra Franke.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

9. ETASJE > KJØKKEN (5,1 M²)

Avtrekk

Integrert ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år



Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):
- Avløp (plast): 25-100 år

Oppdragsnr.: 20932-3202

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 12 av 21

Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 162
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Nytt ventilasjonsanlegg i regi av borettslaget i 2021/2022.

Ventilasjonsystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.



Elektrisk anlegg

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

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

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert på svalgang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2017.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 40A, 1 kurs på 25A, 2 kurser på 15A og 3 kurser på 10A.

BELYSNING
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ukjent om det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) de siste fem årene. Selger er et dødsbo, og det har derfor ikke vært mulig å innhente informasjon fra eier. Egenerklærings skjema foreligger ikke. Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige punkter uten inngrep.

Det er ikke utført teknisk kontroll, og tilstandsgrad (TG) er ikke vurdert eller angitt, da dette forutsetter spesialkompetanse og autorisasjon. Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

Generelt om anlegget

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

Oppdragsnr.: 20932-3202

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 13 av 21

Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 162
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Nei

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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

4. 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?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov).

Oppdraget er utført ifb. med dødsbo og takstmann kjenner ikke til om det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget eller om det foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider. Spørsmål til eier er ikke besvart. Egenerklærings skjema er ikke mottatt/kontrollert.

På bakgrunn av de nevnte forholdene og manglende dokumentasjon anbefales det å foreta en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Oppdragsnr.: 20932-3202

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 14 av 21

Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 162
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 162
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

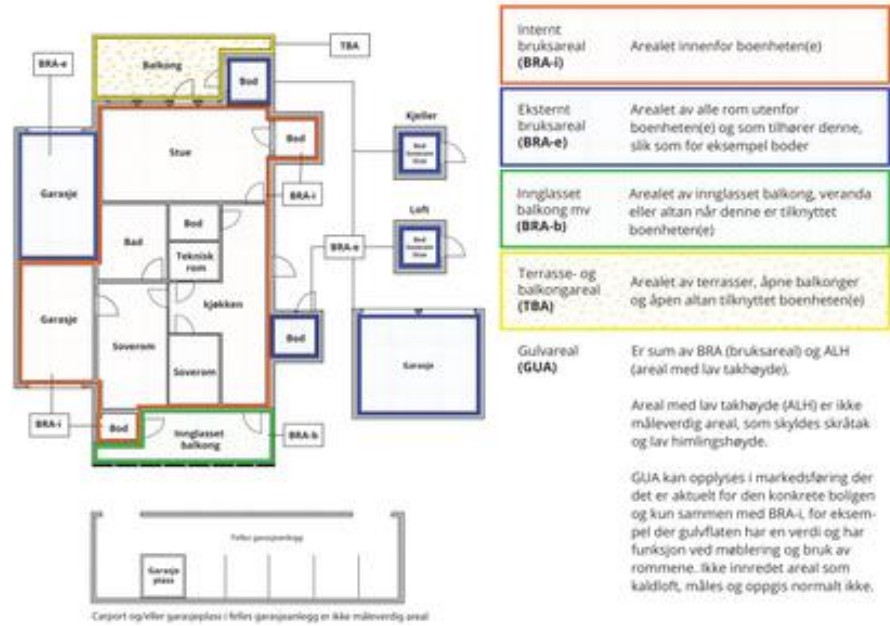
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 162
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Borettslagsleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
9. etasje	45			45	6
Underetasje		2		2	
SUM	45	2			6
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9. etasje	Entré (2,1 m²), gang (4,5 m²), soverom (6,6 m²), bad (3,7 m²), stue (21,3 m²), kjøkken (5,1 m²)		
Underetasje		Ekstern bod (2,0 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,2 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Ca. 2,49 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Oppdraget er utført som nøkkeloppdrag, og takstmann er ikke fremvist ekstern bod til hørende leiligheten. Arealet er derfor stipulert ut i fra størrelsen på tilsvarende boder, med forbehold om avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 162
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Nyere håndverkstjenester

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

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet (i blokk)	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	162		0	12485.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Torgny Segerstedts vei 150							
Hjemmelshaver							
Østre Sælemyr Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0902/ØSTRE SÆLEMYR BORETTSLAG	953775662	H0902		Pettersen Ragnhild Johanna

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

26

Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 162
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.02.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	26.02.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.		Dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	26.02.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	26.02.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.02.2026	
2	28.02.2026	
3	28.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 162
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlatte, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 162
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LC3462>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20932-3202

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 21 av 21

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

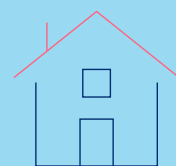
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennor 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 musikanlegg 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. AVTREKKSVIIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestige 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Torgny Segerstedts vei 150, 5143 FYLLINGSDALEN. Gnr. 22, bnr. 162, i FYLLINGSDALEN kommune, oppdragsnr.: 1120260044
Megler: Kjersti Tunestveit Dyre, mobil: 48081359, e-post: ktd@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

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.



proaktiv.no



Kjersti T. Dyre
Partner / Megler MNEF
480 81 359
ktd@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling AS
Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no