

PROAKTIV



DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 171





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
 - **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

- **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



FYLLINGSDALEN

Romslig 3-roms endeleilighet i 10. etg | Heis | Innglasset balkong | Fine sol-& utsiktsforhold | Rett v/ Oasen & Bybanen

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 22, bnr. 302, andelsnr. 109, org.nummer 953883422 i Sælemyr Borettslag

Prisantydning: 2.950.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 786.764,-

Totalpris: 3.746.754,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1970

Rom/soverom: 3/2

BRA: 97 m²

BRA-i: 81 m²

Etasje: 10

Garasje/Parkering: Nye eiere må søke om parkeringsplass til styret.

Tomt: 7565.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 9.764,-

Felleskostnader inkl.: Andel felleskostnader: kr. 9.045,-
Kabel-TV/Bredbånd: kr. 459,-
Fellesvask: kr. 260,-

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
24	31	32	50
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
57	92		
Borettslaget	Budskjema		

”

"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."



Marius Hagen
Daglig leder / Eiendomsmegler

Mobil: 995 40 596
E-post: mh@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Marius Hagen er en engasjert og målrettet eiendomsmegler med mange års erfaring fra bransjen.

Marius vet at kvaliteten på resultatet avhenger av tiden han bruker og innsatsen han legger i prosessen. Derfor overlater han ingenting til tilfeldighetene. Han bruker tiden sin på å forstå hver enkelt bolig og hver enkelt selger, fordi det er nettopp den forståelsen som avgjør hvilken strategi som skaper mest verdi.

For ham er eiendomsmegling mer enn et salg, det handler om å skape trygghet. Tilgjengelighet, ærlighet og tydelighet er verdier Marius tar med seg inn i hvert eneste oppdrag.

Daglig leder / Eiendomsmegler
Marius Hagen

”

Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



FYLLINGSDALEN

Kommune: Bergen / 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

Dag Hammarskjölds vei 171 har en attraktiv og svært sentral beliggenhet i populære Fyllingsdalen. Her bor du med en enkel og komfortabel hverdag, hvor både servicetilbud, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder ligger rett utenfor døren.

Borettslaget ligger rett ved siden av Oasen Storsenter, som fungerer som bydelens naturlige møtepunkt. Her finner du et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, vinmonopol, apotek, bibliotek, legesenter, frisør, caféer, restauranter og treningssentre som blant annet SATS og Sprek & Blid Sissel's. Enten du skal handle, møte venner over en kaffe eller gjøre daglige ærender, har du det meste innen få minutters gange. Kiwi Oasen ligger kun ca. 2 minutters gange fra boligen.

Kollektivtilbudet er svært godt. Bybanens linje 2 har holdeplass



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

Kiwi Oasen	2 min
Meny Oasen Bergen	8 min

VARER/TJENESTER

Oasen	5 min
Boots apotek Oasen	5 min

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Oasen Senter	3 min
Fyllingsdalen Kroatjønneveien	13 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



ved Fyllingsdalen terminal like ved Oasen, og tar deg enkelt til blant annet Minde, Haukeland universitetssjukehus, Bergen sentrum, Flesland og videre mot Kokstad og Sandsli. I tillegg går det flere busslinjer fra terminalen i ulike retninger. For syklistene gir den nye sykkel tunnelen en rask og effektiv forbindelse mot Haukeland og sentrum. Med bil bruker man omtrent 10 minutter til Bergen sentrum og rundt 15 minutter til de store arbeidsplassene på Sandsli, Kokstad og Bergen lufthavn.

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

Området passer godt for både barnefamilier, pendlere og andre som ønsker en praktisk hverdag. Flere barnehager ligger innen kort gangavstand, og både Lyshovden Oppvekststun, Sælen Oppvekststun, Ortun skole og Fyllingsdalen videregående skole ligger i nærområdet. Like ved finner du også Nebbestølen ballbinge, flere leke- og aktivitetsområder samt idrettsanlegg med kunstgressbane og friidrettsanlegg.

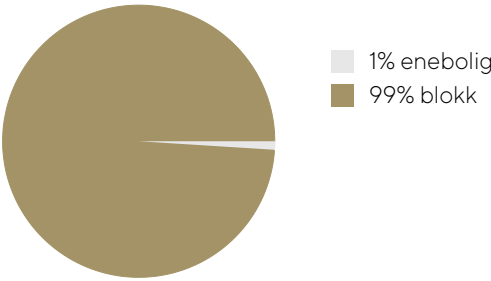
For den friluftinteresserte byr området på et bredt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter. Turveiene rundt Ortuvatnet ligger like i nærheten, og videre finner du populære områder som Kanadaskogen, Løvestakken, Løvestien, Knappenfjellet, Krohnegården og Lynghaugparken. Her er det flotte turstier, badeplasser, grillområder og gode treningsmuligheter året rundt. Ved Ortuvatnet finnes også utendørs treningsapparater, mens Fyllingsdalen svømmehall ligger en kort spasertur unna.



Se kartfunksjonen i boligannonse 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.

Adkomst

BOLIGMASSE



Standard

Velkommen til Dag Hammarskjölds vei 171 – en romslig 3-roms endeleilighet med attraktiv beliggenhet i 10. etasje. Som endeleilighet har man ingen trakking forbi vinduer, og man nyter ekstra lysinnslipp via vindu på vaskerommet. Leiligheten har en funksjonell planløsning med to soverom, bad, separat vaskerom og toalettrom, romslig stue med utgang til en innglasset balkong og flott utsikt. Boligen har et godt utgangspunkt for deg som ønsker å sette ditt eget preg på boligen. Beliggenheten byr på kort vei til Oasen, Bybanen, kollektivtransport og øvrige servicetilbud.

Velkommen inn i en hyggelig entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra gangen er det adkomst til boligens øvrige rom, noe som gir en praktisk og funksjonell planløsning.

Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys, og fra stuen er det direkte utgang til en ca. 16 m² innglasset balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet store deler av året. Her er det fin utsikt hvor man blant annet kan se mot Liatårnet på Sotra. Balkongen er vestvendt og man nyter med det god solforhold med sen kveldssol midtsommers. Leiligheten har oppvarming via radiator i stuen.

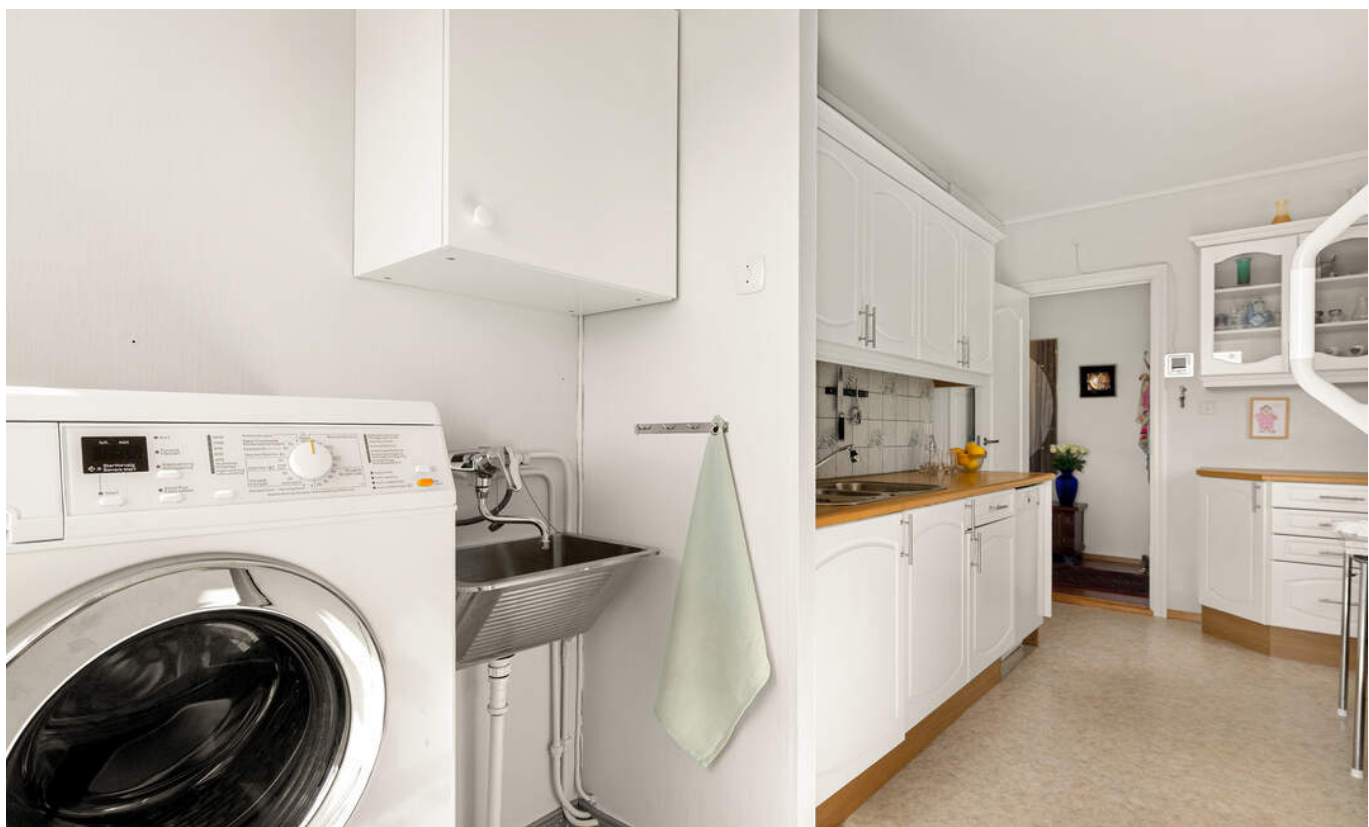
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt stålvaske. Innredningen har normal bruksslitasje, og det er plass til spisebord ved vinduet. Ventilator er montert over platetopp.

Leiligheten har to soverom. Romslig hovedsoverom på ca. 12,0 m² med god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblement. Soverom nummer to er på ca. 9,6 m². Rommet har plass til seng, garderobe og skrivebord ved behov.

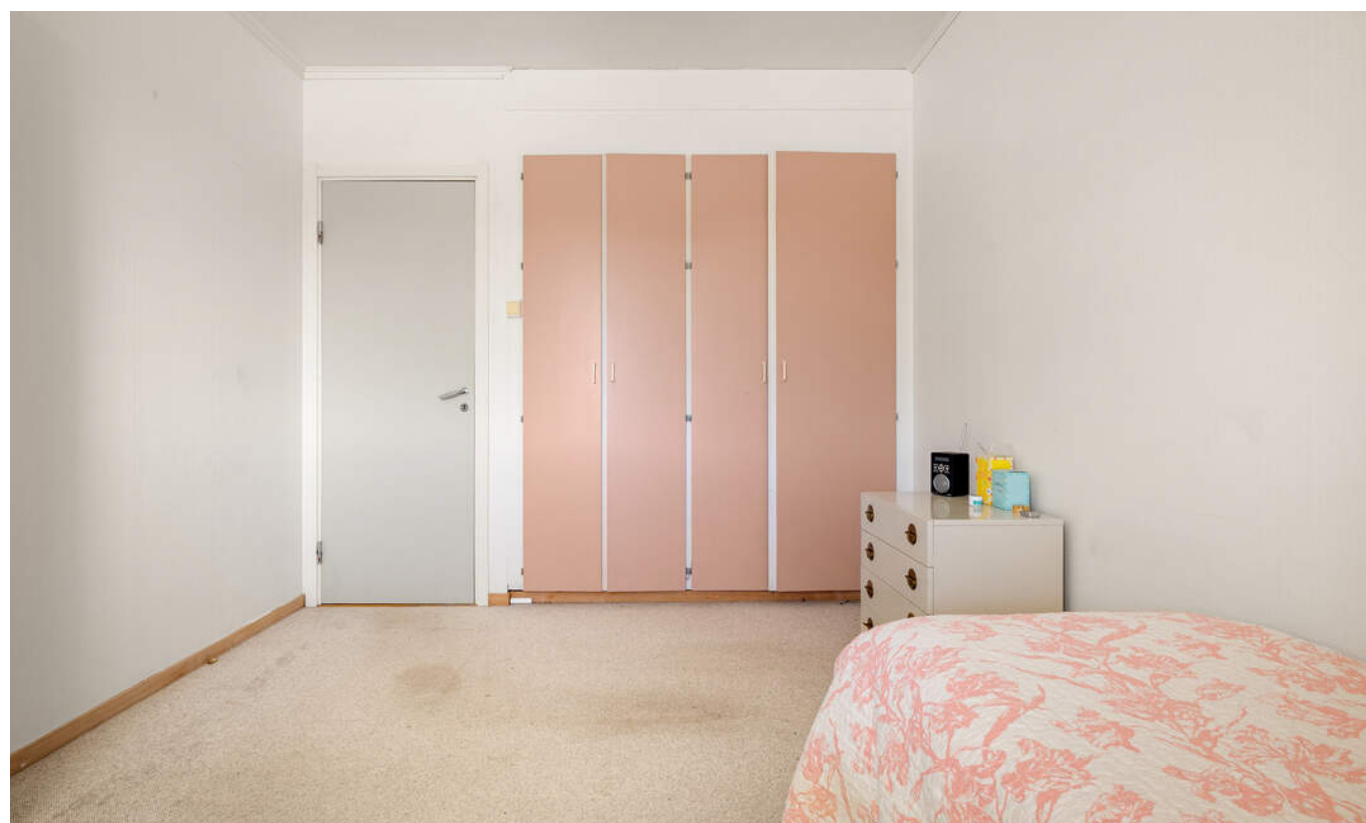
Ved siden av kjøkken er et vaskerom med belegg på gulv og malt tapet på vegg. Det er utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Badet med belegg på gulv og våtromtapet på vegg. Badet er innredet med servant i benkeskap og dusjhjørne. Eget toalettrom med toalett og servant.

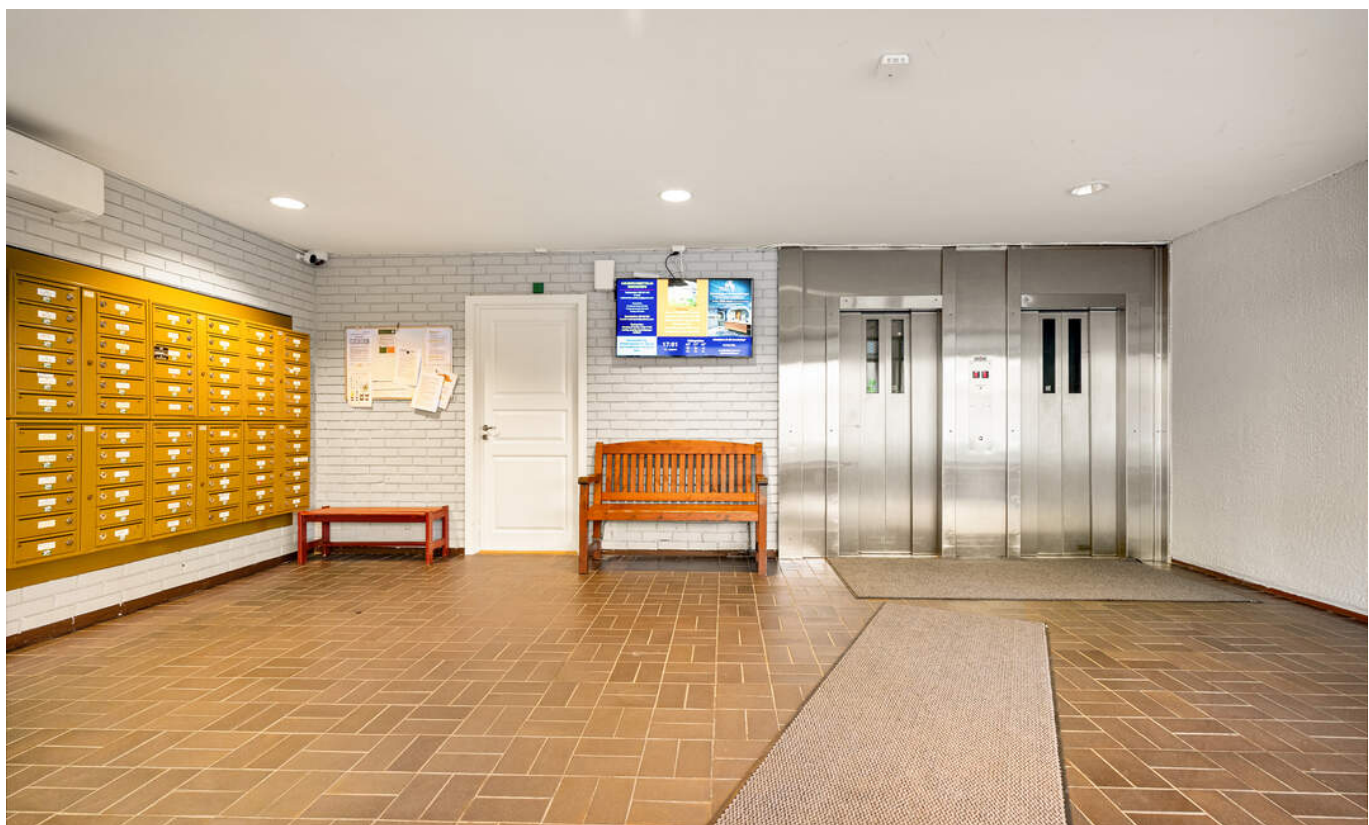














KJERNEINFORMASJON

INNHold

Leiligheten ligger i tiende etasje og inneholder:
10. Etsasje: Vindfang, gang, kjøkken, vaskerom, toalettrom, bad, stue og to soverom.

Areal

Bruksareal:
10. etasje
BRA-i: 81 kvm
BRA-b: 16 kvm
Total BRA: 97 kvm

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.

Oppvarming

Varme fra radiator er inkludert i felleskostnadene.

Info energiklasse

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 riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken, foruten løse småapparater, medfølger ved overdragelsen. Taklampe på hovedsoverom følger ikke med i salget, heller ikke taklampe i entré og lysekrone og vegglykt i stue. Vaskemaskin og kjøleskap som står på vaskerom er heller ikke med i salg av leilighet. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:
- Våtrom - 10. Etsasje - Vaskerom - Generell - Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.
- Våtrom - 10. Etsasje - Bad - Generell - Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering på sikt.

Boligen har fått følgende TG2:
. Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Noe slitasje i overganger registrert på eldste vinduer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Utvendig - Ytterdører - Noe slitasje i treverk og overganger på dører registrert.
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - Noe slitasje i dekke registrert.
- Innvendig - Overflater - gulv - Overflater med varierende slitasjeeegrad og noe lokale sår som medfører avgitt tilstandsgrad.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger - Noe lokal slitasje på overflater.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger - Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør - Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kjøkken - 10. Etsasje - Overflater og innredning - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer
- Kjøkken - 10. Etsasje - Avtrekk - Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Utvendig - Andre utvendige forhold - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) - Vannbåren varme med radiator i stue.
- Våtrom - 10. Etsasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Morten Soltvedt (befaringsdato: Mandag, 6. juli 2026)

Kjerneinformasjon

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

7 565 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning.

Parkering

Nye eiere må søke om parkeringsplass til styret. Det koster kr. 100,- å leie parkeringsplass. Parkeringsplass overtas ikke automatisk fra tidligere eier. Laget har 55 parkeringsplasser, herav er 3 plasser reservert til handikappede og 36 reservert til beboere, 16 gjesteparkeringsplasser (nummer 2-14) med parkeringsoblat. Leiligheten disponerer fire parkeringsoblater til bruk for gjesteparkering..

ØKONOMI

Forretningsfører

Vestbo BBL

Om borettslaget

Sælemyr Borettslaget består av en høyblokk med til sammen 144 leiligheter, fordelt på 1, 2 og 3-roms. Arkitekttegnet av Svenningsson. Vaktmester på deltid. Bossrom og container for papir og glass. Rehabilitering: I løpet av de siste 10-15 årene er det skiftet: entredører, vinduer, altandører samt deler av fasade er det foretatt noe etterisolering, vedlikehold av betong. Kontaktinfo til styret: Styretlf. 97303858 - epost saelemyr.brl@outlook.com Ekstra bodleie kommer i tillegg på fellesutgiftene pt, kr 100,- /mnd. Her må en melde sin interesse og stå på venteliste.

Felleskostnader pr. mnd

9.764,-

Felleskostnader inkluderer

Andel felleskostnader: kr. 9.045,-
Kabel-TV/Bredbånd: kr. 459,-
Fellesvask: kr. 260,-
Uspesifiserte felleskostnader inkluderer renter og avdrag på lån, kommunale avgifter, vedlikehold, forretningsførsel, revisjon/forsikring/kontingent, energi/andre driftskostnader
Andel fellesgjeld
786.764,- per torsdag, 2. juli 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 13564884 8, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.07.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 02.07.2026: 92 037 581
Andel av saldo: 786 765

Første termin: 31.03.2019
Første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.06.2049)
Avdragsfritt 5 år
Renovering av blokken var ferdigstilt i desember 2018, og fem år var gått i 2023. Deretter ble det i første kvartalsbetaling i 2024. Da ble det betalt både renter og avdrag, noe borettslaget fortsatt gjør.

Andel fellesformue
84.159,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 12.963.049,-
Driftsutgifter til sammen kr. 7.502.385,-.
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. -825.635,-.

Forkjøpsrett
Andelen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av Vestbo for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i boligselskapet har gitt sitt samtykke. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

Sikringsordning

Boliglaget har avtale om sikring- og forsikuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

Formuesverdi primær
841.618,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.366.472,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Styreleder skriver i e-post 03.07 at det er ikke planlagt større vedlikeholdsarbeid i kommende periode og at man må påregne vedlikehold i en så stor bygning, bygget var ferdigstilt i 1970. Dette vil påvirke driftsutgiftene og vil også ha innvirkning på felleskostnader.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.05.1972 som omhandler 12. etasjes boligblokk. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Søndag, 7. mai 1972

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/22/302:
13.06.1968 - Dokumentnr: 4507 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhets opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:22 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1051937 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:22 Bnr:302

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:
PlanID: 63860000
Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER
Ikrafttrådt: 02.11.2023
Reguleringsformål er primært boligbebyggelse/blokkbebyggelse, torg og gatetun.

Reguleringsplan under grunn:
PlanID: 64050000
Plannavn: FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN
Ikrafttrådt: 21.06.2017

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Arealformål i kommuneplanen: sentrumsformål

Hensynssoner guls tøy i kommuneplanen:
Vei støy - gul sone, dekningsgrad 59%

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID: 65900000
Plannavn: FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL
Saken gjelder oppstart av reguleringsplanarbeider for Bybanen i Fyllingsdalen:
- Bybanedepot i fjell ved Nordre Lyshovden. Oppstart av reguleringsplan
- Midlertidig flytting av holdeplassen ved Oasen. Endring av gjeldende reguleringsplan.
- Oppheving av rigg- og anleggsområde knyttet til depotet i Spelhaugen.

PlanID: 64050001
Plannavn: FYLLINGSDALEN. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3,ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR HOLDEPLASS, OASEN
Planen er utgått/erstattet. Sist behandlet 17.04.2023

PlanID:71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 11420006
Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 395 OG 430,TORGNY SEGERSTEDTS VEI
Sist behandlet 06.09.2008, endelig vedtatt arealplan. Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring. Endringen medfører

en mindre justering av formålsgrensen for bolig slik at selve bygget reguleres i område for boligbygg. Det gis tillatelse til å bygge maksimalt 4 nye boligenheter innenfor område regulert til boligbygg på omsøkte tomt (gnr 22 bnr 395).

PlanID: 71310000
Plannavn: Fyllingsdalen. Gnr 22 bnr 240 mfl., Oasen vest BS1 og BS2
Planlegging igangsatt.
Det er store planer om bygging på og rundt Oasen kjøpesenter.

PlanID: 72000000
Plannavn: Fyllingsdalen. Gnr. 22, Bnr. 4, Hjalmar Brantings vei øst
Planlegging igangsatt.

Andre opplysninger
Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsomra°de for Fjernvarmeanlegg.
Hele eller deler av eiendommen antas a° være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert pa° overordnede støyberegninger. Dette vil kunne fa° betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Vei/Vann/Avløp

Adkomst via privat og offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

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 opptl 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.

Grunnboksdato

Fredag, 3. juli 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 950 000,00 (Prisantydning)

786 764,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 736 764,00 (Kontraktsum totalt)

786 764,00 (Andel av fellesgjeld)

3 736 764,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 737 854,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 746 754,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

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

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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 overtagelse 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.

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres

til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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/>.

Dato salgsoppgave
2.9.2026

Kjerneinformasjon

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

Irene Sandvik

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 59 900 inkl. mva. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 500,00, Grunnpakke informasjon kr 6 900,00, Markedspakke kr 21 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning og evt overtakelse (pr. stk) kr 2 950,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Vestbo Eierskiftegebyr kr 6 725,00, Vestbo opplysninger kr 4 729,00. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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 - markeds plasser 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.

Dato salgsoppgave
2.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Dag Hammarskjölds vei 171, 5144
FYLLINGSDALEN



BERGEN kommune



gnr. 22, bnr. 302



Andelsnummer 109

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 06.07.2026

Rapportdato: 21.07.2026

Oppdragsnr.: 20489-2569

Eiendomsverdi ref nr: ZK7182

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingeniør: Morten Soltvedt



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411



Oppdragsnr.: 20489-2569

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 2 av 18

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20489-2569

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 3 av 18

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



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.: 20489-2569

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 4 av 18

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Beskrivelse av eiendommen

Treroms enhet på et plan i leilighetsbygg med ekstern bod i kjeller.

Enheten ligger i 10 etasje med tilkomst via heis og utgang til innglasset balkong fra stue.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader.
Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør med glatt finer er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Innglasset balkong med tilkomst fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, varmtvann, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige gulv med parkett og belegg.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.
Innvendige vegger og himling med tapet, fliser og malte overflater.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Malte fyllingsdører med ukjent alder.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM [Gå til side](#)

Eldre vaskerom med belegg på gulv og malt tapet på vegg.
Eldre sluk uten synlig membran, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.
Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og kjøleskap
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

Eldre bad med belegg på gulv og våtromsp tapet på vegg.
Dusjhjørne uten dører, plastsluk og gulv med noe motfall.
Benkeskap med vask, vindu i våtsonen, naturlig ventilasjon og toalett.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.
Komfyr og oppvaskmaskin.
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

SPECIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra gang.
Belegg på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.
Avtrekk, toalett og enkel vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Kobberrør fra byggeår.
Avløpsrør fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken
Vannbåren varme med radiator i stue.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i felles skap.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon.
Branntekniske forhold er kontrollert.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

Oppdragsnr.: 20489-2569

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 5 av 18

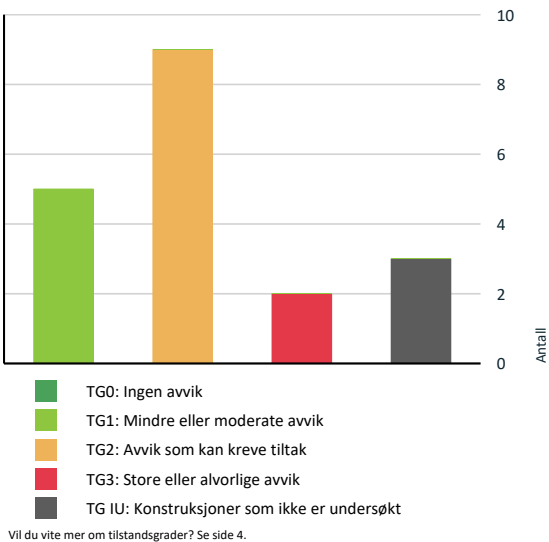
Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

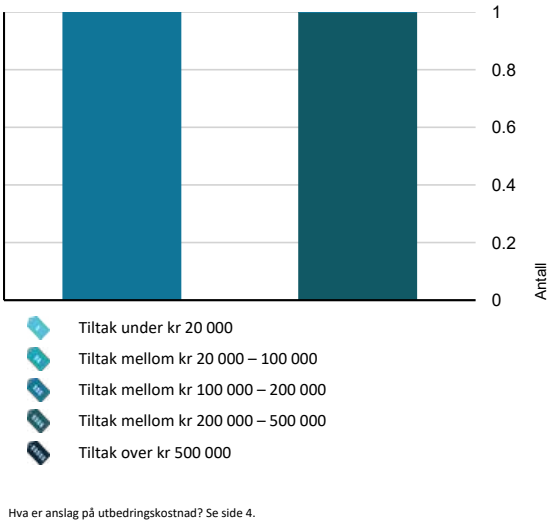


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 10 etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > 10 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)

Våtrom > 10 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Kjøkken > 10 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 10 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20489-2569

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 6 av 18

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1970

Anvendelse

Beboelse

Standard

Leilighet i bygg fra 1970, med noe oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold

Fremstår normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje i overganger registrert på eldste vinduer
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlige tilsyn anbefales, vedlikehold og noe oppgradering må påregnes



TO 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med glatt finer er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje i treverk og overganger på dører registrert

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.



TO 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong med tilkomst fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje i dekke registrert.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold må påregnes

Oppdragsnr.: 20489-2569

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 7 av 18

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



TO 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, varmtvann, fyringsanlegg, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplettet og teknet med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong



INNVEDIG

TO 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv med parkett og belegg.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Overflater med varierende slitasjeegrad og noe lokale sår som medfører avgitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes oppgradering på sikt



TO 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himling med tapet, fliser og malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Noe lokal slitasje på overflater

Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik



TO 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.



Oppdragsnr.: 20489-2569

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 8 av 18

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører med ukjent alder.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.



VÅTROM

10 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom med belegg på gulv og malt tapet på vegg.
Eldre sluk uten synlig membran, begrenset fall på gulv, naturlig ventilasjon og uten løsning for tilluft.
Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og kjøleskap

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det må dog påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlige tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



10 ETASJE > VASKEROM

TG 3J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

10 ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 20489-2569

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 9 av 18

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad med belegg på gulv og våtromsptapet på vegg.
Dusjhjørne uten dører, plastsluk og gulv med noe motfall.
Benkeskap med vask, vindu i våtsone, naturlig ventilasjon og toalett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



10 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone



KJØKKEN

Oppdragsnr.: 20489-2569

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 10 av 18

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

10 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal brukslitasje. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



10 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Konsekvens/tiltak

- Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



TOALETTRUM

10 ETASJE > TOALETTRUM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med tilkomst fra gang. Belegg på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling. Avtrekk, toalett og enkel vask.



Tilstandsrapport

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

TO B Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme med radiator i stue.

⚠ 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i felles skap.

Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er kontrollert.

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

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Tilstandsrapport

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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



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

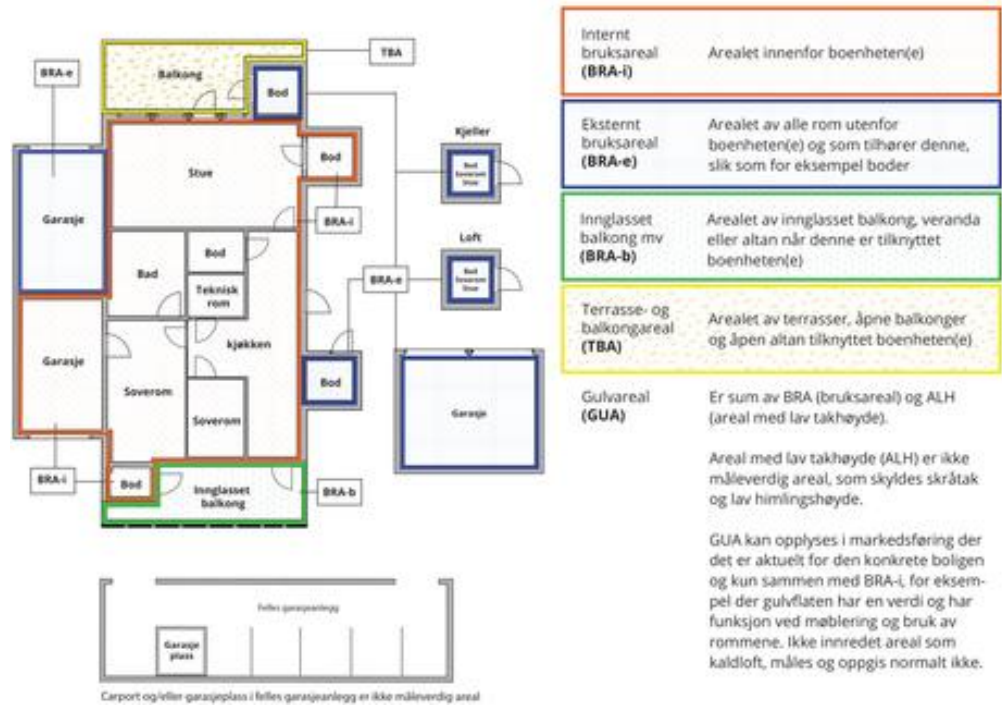
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner 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 byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet, 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.

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
10 etasje	81		16	97	
SUM	81		16		
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
10 etasje	Vindfang, gang, kjøkken, vaskerom, toalettrom, stue, gang 2, bad, soverom, soverom 2, gang 3		Innglasset balkong

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt internt areal.

10 etasje:
Vindfang: 2,1
Gang: 8,1
Kjøkken: 8,5
Vaskerom: 3,7
Toalettrom: 1,5
Stue: 24,3
Gang 2: 2,1
Bad: 3,2
Soverom 1: 12,0
Soverom 2: 9,6
Gang 3: 3,1
Innglasset balkong: 16,1

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.7.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Irene Sandvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	302		0	7565.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Dag Hammarskjölds vei 171							
Hjemmelshaver Sælemyr Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H1012/SÆLEMYR BORETTSLAG	953883422	H1012		Sandvik Irene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
109

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende eiendom i område med variert bebyggelse.
Kort avstand til kjøpesenter, skole, barnehager og kollektivtransport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veinett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område med ulik bebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstvei, uteområde og parkeringsløsning.

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.07.2026	Mottatt	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	06.07.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	06.07.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	06.07.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 302
4601 BERGEN

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Signafides
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN

06 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Dag Hammarskjölds vei 171

Dag Hammarskjölds vei 171

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Dødsbo/(arv) etter Sigfrid Ch. Loland (døde 12.11.2021)

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden høst 2021 sammen med mor som var syk og døde 12. nov samme år, og med min mann som også var syk (og døde mars 2025).

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Sandvik, Irene

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2019

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vegger på separat toalett rom (ikke dusj på dette rom) flislagt av murer utført ca. mellom 2018 - 2020.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

?

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2018

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye vinduer kjøkken, soverom, vindfang og vaskerom, isolering av yttervegg, utvidelse av svalgang samt glasset inn, pluss utvidelse av altan og glasset inn med skyve-vinduer i regi av Borettslaget Sælemyr/Vestbo.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Balkong entrepenøren

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 2



☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
På kjøkken to lysrørlamper virker ikke. Integrert komfyr , Husqvarna - hvor fremste høyre kokeplate virker opp til hakk 8, men slår seg ut på hakk 9. De andre platene virker.

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2010

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Automatsikringer/vippe) til leilighet. i felles sikringsskap. Utført før jeg flyttet inn. Årstall vet ikke. 2010?

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

(?)

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2018

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ventilasjonsjonsanlegg, byttet til sterkere vifter Utført en gang mellom 2014 - 2020

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

?

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vært observert rotter på gateplan som er håndtert av autorisert firma. Lite observert i boks meg fortalt. Virker som de har kontroll. Jeg har ikke sett noe.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Gulv på kjøkken ujevnt ved oppvaskmaskin. Virker som ujevnt støpt ved oppforelse av leilighet. Det samme på gulv på ene soverom. Heller litt.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40880154

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Irene Sandvik	2026-07-06
Identification	
 Irene Sandvik	

Vedlegg 1

Vedtekter

for SÆLEMYR BORETTSLAG organisasjons nr. 953883422
tilknyttet
Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8. november 1967. Endret den 14. april 2005, 22. juni 2009, 3. februar 2016, 23. mai 2018, 5. juni 2019 og sist endret 7. mai 2025.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Vestbo BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(6) Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å sette opp kameraovervåking over borettslagets eiendom ved behov og saklig grunn. Dette inkluderer også port telefon.

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(7) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

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

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

**Innkalling til ordinær generalforsamling for
Sælemyr Borettslag**

Andelseierne i Sælemyr Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 13.05.2026, kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Møterommet til Vestre Sælemyr Borettslag, Torgny Segerstedsvei 184.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Innføring av parkeringsleie (øremerkede midler til drift og vedlikehold av parkeringsplass)

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

24.04.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Styret vil be om et noe høyere honorar for foregående styreperiode, ettersom det oppleves at honoraret for forrige periode ikke er i tråd med den reelle arbeidsmengden i perioden som hav vært - i tillegg til generell lønns- og prisvekst.

Forslag til vedtak: Honorar for foregående styreperiode settes til kr 270.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Reidun Sæbye ble valgt for 2 år i 2024 og er på valg i år. Sæbye har sagt seg villig til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Reidun Sæbye velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Celine Stockman Meyer, valgt for 2 år i 2025 har trukket seg fra styret, det må derfor foretas suppleringsvalg av ett styremedlem for 1 år.

Varamedlem Marie Louise Urdal Iden har sagt seg villig til å stille som ordinært styremedlem dersom ingen andelseiere ønsker vervet.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem Marie Louise Urdal Iden ble valgt som varamedlem for 1 år i 2024. Hun har sagt seg villig til gjenvalg dersom hun ikke blir valgt som ordinært styremedlem og ingen andelseiere ønsker vervet.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Det skal således velges 2 delegater med varadelegater.

7. Saker

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

Styret har ikke mottatt noen saker fra andelseierne.

7.1 Innføring av parkeringsleie (øremerkede midler til drift og vedlikehold av parkeringsplass)

Fast parkeringsplass er et gode som i disse dager sjeldent er gratis. Drift og vedlikehold av parkeringsplassene koster penger, og disse kostnadene bør fordeles i tråd med bruken av arealet.

Slik det er nå betaler andelseiere uten bil like mye for drift og vedlikehold av parkeringsarealet som andelseiere med fast plass, ettersom drift og vedlikehold av fellesarealet bekostes over felleskostnadene etter eierbrøk.

På samme måte som andelseiere som har fordelen med å ha bod betaler leie for denne, bør andelseiere som har parkeringsplass gjøre det samme.

Styret ønsker derfor å innføre parkeringsleie på kr 100,-/mnd.

Pengene som kreves inn vil være ømerket drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

Forslag til vedtak: Det innføres parkeringsleie på kr 100,-/mnd. for andelseiere med fast parkeringsplass.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Sælemyr Borettslag onsdag 13.05.2026

Sted:_____ Dato:_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

Årsberetning 2025 for Sælemyr Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 møter i 2025, og 4 møter hittil i 2026. Årsberetningen vil gjenspeile det arbeid styret har hatt i beretningsperioden, altså fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Oppfølging av henvendelser fra beboere
 - Det har vært mye henvendelser fra beboere i beretningsperioden, både via styretelefon, på styrets e-post, samt muntlige henvendelser til styret. Det er ønskelig at henvendelser til styret oversendes skriftlig.
 - Spesielt har det vært en del klager som går på oppussingsbråk utenfor tillate tider. Det er viktig at alle andelseiere, samt deres leietakere, overholder reglene i borettslaget. Se husordensreglene for tillatel tider for støy.
- Gjennomgang av borettslagets økonomi og vedlikeholdsplan
 - Styret har, som i fjor, brukt mye tid på å gjennomgå økonomi, løpende avtaler og revidere budsjett slik at man ikke har unødvendige kostnader. I samråd med Vestbo har man også gjennomgått Vedlikeholdsplanen for borettslaget, slik at man ser på hvilke kostnader som vil komme, og hvilke vedlikeholdsposter man kan utsette grunnet økonomien.
 - Som følge av tidligere vedtak om rehabilitering og tilhørende låneopptak, fattet før sittende styres periode, befant borettslaget seg i fjor i en økonomisk situasjon som krevde særlig oppmerksomhet fra styret når det gjaldt kostnadsnivået. Styret har derfor gjennomgått kollektive avtaler med sikte på å redusere utgifter, og har i perioden prioritert bort kostnader som ikke har vært strengt nødvendige.
 - Den økonomiske situasjonen fremstår nå som stabil og tilfredsstillende. Styret vil likevel fortsette arbeidet med å forvalte borettslagets midler på en ansvarlig måte og foreta løpende prioriteringer for å holde kostnadene på et forsvarlig nivå. Samtidig vil styret sørge for at hensynet til beboernes sikkerhet og trygghet ivaretas, og nødvendige tiltak på dette området vil bli prioritert innenfor borettslagets økonomiske rammer.
 - Etter fjorårets generalforsamling ble renholdsavtalen revidert. Dette var nødvendig ettersom avtalen var av eldre dato og ikke lenger tilpasset dagens behov. Avtalen ble også oppdatert for å imøtekomme behovet for rengjøring i svalgangene, jf. vedtak på generalforsamlingen.
 - Styreleder hadde et møte med Vestbo Drift, og fikk revidert avtalen iht. borettslagets ønsker.
 - Det er ikke kommet noen negative tilbakemeldinger knyttet til renholdet i fellesarealene. Det virker som at den nye ordningen fungerer. Renholdet i svalgangene og rennene har jevnt over blitt bedre. Beboerne er også flinke til å holde det ryddig og rent utenfor egen inngangsdør.
 - Styret har fått et tilbud fra Telenor vedrørende oppgradering til fibernett. Dette er akseptert, uten at månedsprisen for TV/Internett er blitt høyere. Tvert imot vil månedsprisen bli lavere når fiber er installert, ca. juni/juli. Telenor dekker kostnadene til installasjon av fiber.
- Informasjon

- Informasjonsskjermen i vestibylen blir oppdatert jevnlig, og styret opplever at den fungerer godt som en lett tilgjengelig informasjonskilde til beboerne.
- Styret har arbeidet med oppdatering av husordensreglene, samt utarbeidelse av et hefte med alle borettslagets regler og nødvendig informasjon. Dette blir overlevert til alle eiere i laget. Velkommen-heftet er oppdatert etter siste vedtektsendring i 2025.
- Styret er i løpende dialog med Etat for Boligforvaltning. Det er viktig med god informasjonsflyt og løpende kommunikasjon ettersom Etat for Boligforvaltning eier mange leiligheter i borettslaget.
- Teknisk:
 - Det er gjennomført våtromskontroll i borettslaget. Dette er blitt fulgt opp, og alle pålegg er oppfylt.
 - Det er gjennomført årlig internkontroll v/ vaktmester Åge Myklebust. Dette er et tiltak som har blitt en tradisjon i borettslaget, og som er viktig for å avdekke avvik, og for å minske risiko for skader som kan skape større konsenser for bygningsmasse, naboer og forsikringspremie. Både styret og vaktmester setter pris på samarbeidsviljen til beboerne for gjennomføring av denne tekniske kontrollen.
 - Det har blitt gjennomført diverse vedlikehold og reparasjoner på heisene i borettslaget. Det har oppstått heisstans fra tid til annen, og dette er kostbare hendelser.
- Bomiljøgruppen:
 - Bomiljøgruppen arbeider kontinuerlig med planer for utvikling og vedlikehold av utomhusområdet, samt med å arrangere felles aktiviteter for beboerne og følge opp øvrige forhold som bidrar til et godt bomiljø i borettslaget.
 - Gruppen får som alltid god hjelp fra vaktmester Åge Myklebust, både i planlegging og gjennomføring av større og mindre tiltak knyttet til uteområdene.
 - I løpet av året er det blant annet satt opp gjerde/skjerming rundt uteplassen. Busker er også blitt omplassert fra forsiden av bygget til området rundt uteplassen. I tillegg har noen flittige beboere gjort en flott innsats med maling av gjerde rundt uteplassen, beskæring og rydding av buskvekster mm. Det er videre kjøpt inn og plantet ripsbusker utenfor bosshuset. Det er også plantet blomster før 17. mai.
 - Det er blitt bestilt miljøbusser på våren, slik at man kan kaste ulikt avfall og rydde før 17. mai. Det blir nok en tradisjon i borettslaget.
 - Vaktmester har utført ny oppmerking av parkeringsplasser, både faste og gjesteparkeringsplasser.
 - Bomiljøgruppen har også innført et tiltak med hylle for utlån av bøker i vestibylen. Dette tiltaket har vist seg å være stor suksess, og styret har fått utelukkende positive tilbakemeldinger på dette.
 - Avslutningsvis skal det trekkes frem at bomiljøgruppen synes å være et veldig godt tilskudd til borettslaget, særlig fordi gruppen har bidratt til å skape et godt samhold. Det er kjekt å se at mange er både engasjert og arbeidsvillige når det er snakk om å gjøre dugnadsarbeid for å gjøre borettslaget vårt finere.
 - Den 23. august 2025 ble det avholdt høstfest. Det var suksess med enkel bevertning og underholdning. Bomiljøgruppen planla juleavslutning, men den ble dessverre ikke avholdt grunnet for få påmeldinger.
 - Vaktmester har også bistått med kjøre vekk ansamlig av søppel i fellesarealer. Vi minner om at det ikke skal henses søppel i bossrom eller andre fellesarealer. Beboerne er selv ansvarlig for å kjøre dette vekk, slik at borettslagets felles midler ikke blir brukt for å fjerne større søppel på felles grunn.
 - Kameraovervåking på borettslagets eiendom er en positiv ressurs. Borettslaget har tidligere vært belemret med både hærverk og tyveri, men god overvåking og skilting har vist seg å dempe disse problemene. Politiet har adgang til all overvåking i borettslaget dersom det oppstår et kriminelt forhold.
 - Nye oblater til parkering er delt ut.
- Brannvarsling
 - Brannøvelse gjennomført 3. september 2025, med 68 fremmøtte. Kurset inneholdt både informasjon og brannøvelse. Det var positivt og nyttig.

- Det er utarbeidet en egen branninstruks for borettslaget.
- Mer om borettslagets kollektive brannvarslingssystem, SFTY, fremgår under punktet Internkontroll/HMS under.

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

- Bomiljøgruppen:
 - Fortsette det gode arbeidet. Styret benytter anledningen til å takke beboerne som har deltatt i dugnadsarbeidet for en meget god innsats.
- Økonomi:
 - Ha en sunn og god økonomi for borettslaget, i balanse med at de nødvendige vedlikeholdsbehov blir ivaretatt.
- Generelt:
 - Ha en langsiktig plan for vedlikehold, i tråd med den fastsatte vedlikeholdsplanen, og i samråd med vaktmester.

Påminnelser til andelseierne:

- Andelseiere må gi beskjed til megler og styret om boden når man skal flytte – dersom man leier bod – slik at borettslaget blir klar over at det blir ledig bod. Det er lite boder her, så det er viktig.

- Vedr. rengjøring utenfor boenhet: tørrmoppe når det er kuldegrader slik at vannet ikke fryser. Ikke bruke vaskemidler i vannet (glatt, farlig).

- Ikke åpne kjøkkenvinduet når du steker mat eller lignende, da spretter vinduet opp. Ha alltid ventilator på. Lufte fra terrassen.

- Det er fortsatt ikke lov til å hensette handlevogner på borettslagets eiendom.

Internkontroll / HMS

Av HMS-oppgaver er det utarbeidet et nytt system for internkontroll, avholdt brannkurs/brannøvelse, fornyet slukkeapparater, skiftet branndører i fellesområde, foretatt el-sjekk, og inngått innkjøpsavtale om skumapparater for de enkelte andelseierne.

Styret i borettslaget har et godt HMS-system hvor det gjennomføres lovpålagte internkontrollrutiner. Vaktmester Åge Myklebust gjennomfører årlig internkontroll i borettslaget. I forfjor ble det gjennomført både taksjekk, våtromskontroll og alminnelig internkontroll med utskifting av brannslukningsapparater i alle leiligheter. I denne beretningsperioden har styret fulgt opp de siste avvikene etter våtromskontroll, samt følge opp henvendelser og nødvendige installasjoner i forbindelse med Sfty. Det er blitt foretatt ny taksjekk, samt årlig internkontroll.

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

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

fuktighet)

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

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

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

SFTY Vanndetektor:

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

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

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

Viktig: Husk å rengjøre kjøkkenventilator, samt å bruke denne når du steker mat. Husk å skru ned varmen på komfyren når du lager mat, og vurder å installere komfyrvakt. Det har vært branntillop i løpet av perioden, noe som viser hvor viktig det er at borettslaget har et velfungerende brannvarslingssystem. Det er videre viktig at man utfører nødvendige tiltak for å ha tilstrekkelig brannsikkerhet for seg selv og naboene.

På fellesarealer har borettslaget og vaktmester en månedlig gjennomgang.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen.

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til styret, som kontakter Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 07.05.2025 bestått av:

Styreleder, Reidun Sæbye

Styresekretær fra Vestbo, Jonas Vik
Styremedlem, Elisabeth Brudvik
Styremedlem, Celine Stockman Meyer
Styremedlem, Ruben Alexander Evans Egeland Arntzen
Varamedlem, Marie Louise Urdal Iden

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

- Styreleder Reidun Sæbye (villig til å ta gjenvalgt)
- Styremedlem Celine Stockman Meyer (ønsker ikke å ta gjenvalg)
- Varamedlem Marie Louise Urdal Iden (villig til å ta gjenvalg som varamedlem)

Årsmeldingen er godkjent av styret.

41 Sælemyr Borettslag RESULTATREGNSKAP 2025					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		11 759 280	10 839 600	11 759 280	12 231 648
Andre inntekter	7	1 203 769	1 083 630	1 156 114	1 387 880
SUM INNETEKTER		12 963 049	11 923 230	12 915 394	13 619 528
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	5 350	1 000	0	0
Styrehonorar	8	250 000	200 000	250 000	250 000
Arbeidsg. avg., personalkostn.	8	36 004	28 341	28 200	35 250
Avskrivninger	2	24 798	55 579	24 798	2 344
Forretningsførsel		232 512	220 062	232 513	241 308
Kontingent BBL		43 200	43 200	43 200	43 200
Andre honorarer		18 000	18 000	18 000	18 000
Revisjon		11 750	11 750	12 250	11 750
Forsikringspremier		327 453	210 941	253 130	360 000
Energikostnader		1 109 996	853 223	875 000	950 000
Kommunale avgifter		1 644 790	1 468 528	1 096 415	1 730 000
Andre driftskostnader	9	2 539 319	2 346 997	2 284 532	2 360 948
Vedlikehold	10	1 259 211	509 773	855 000	1 210 000
SUM KOSTNADER		7 502 385	5 967 393	5 973 038	7 212 800
DRIFTSRESULTAT		5 460 665	5 955 836	6 942 356	6 406 728
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		200 727	234 510	0	0
Finanskostnader		4 283 522	4 400 807	4 429 646	3 955 539
NETTO FINANSPOSTER		-4 082 796	-4 166 297	-4 429 646	-3 955 539
ÅRSRESULTAT	1, 4	1 377 869	1 789 539	2 512 710	2 451 189
Overføringer og disponeringer		1 377 869	1 789 539	0	0

41 Sælemyr Borettslag BALANSE 2025			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	84 686 631	84 686 631
Biler og arbeidsmaskiner	2	2 344	27 143
Andre driftsmidler	2	707 042	707 042
Sum anleggsmidler		85 396 017	85 420 815
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		27 299	20 269
Restanser felleskostnader		117 469	0
Vestbo i mellomregning		42 750	10 525 641
Andre fordringer		213 299	527 256
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		9 851 249	0
Sum omløpsmidler		10 252 065	11 073 166
SUM EIENDELER		95 648 082	96 493 982

41 Sælemyr BorettslagBALANSE2025			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	14 400	14 400
Overkursfond	4	1 777 095	1 777 095
Sum innskutt egenkapital		1 791 495	1 791 495
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-2 617 130	-3 994 999
Sum opptjent egenkapital		-2 617 130	-3 994 999
Sum egenkapital	4	-825 635	-2 203 504
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	93 275 663	95 511 671
Borettsinnskudd	6	2 778 200	2 778 200
Sum langsiktig gjeld:		96 053 863	98 289 871
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		119 680	0
Leverandørgjeld		299 420	407 474
Skyldig off. myndigheter		754	141
Sum kortsiktig gjeld		419 854	407 615
Sum gjeld:		96 473 717	98 697 486
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 648 082	96 493 982

Sted: _____, dato: _____

_____ Reidun Sæbye Styreleder	_____ Celine Stockman Meyer Styremedlem	_____ Ruben Alexander Evans Egeland Arntzen Styremedlem
_____ Elisabeth Brudvik Styremedlem		

Note 41 Sælemyr Borettslag	2025
----------------------------	------

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Arten av virksomhet

Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 41 Sælemyr Borettslag 2025

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
Note 1 - Disponible midler		
A. Disponible midler pr. 01.01.	10 665 551	11 420 016
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 377 869	1 789 539
Tilbakeføring av avskrivning	24 798	55 579
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	0	-499 254
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-2 236 008	-2 100 329
B. Årets endring i disponible midler	-833 340	-754 465
C. Disponible midler	9 832 211	10 665 551
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	42 750	10 525 641
Kortsiktige fordringer	358 066	547 525
Kontanter og bankinnskudd	9 851 249	0
Omløpsmidler	10 252 065	11 073 166
Kortsiktig gjeld	-419 854	-407 615
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	9 832 211	10 665 551

Note 41 Sælemyr Borettslag 2025

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler						
	Div. rehab. innglassing	Ladeanlegg - Vannlekkasjevar	Byggmessige Anlegg	Varmekabler	Traktor/redskaps inngangsparti	
Ånskaftelseskost pr.01.01 :	53 229 561	207 788	499 254	11 374 000	56 382	527 664
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Ånskaftelseskost pr.31.12:	53 229 561	207 788	499 254	11 374 000	56 382	527 664
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	527 664
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 229 561	207 788	499 254	11 374 000	56 382	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	21 986
Ånskaftelsesår :	2018	2022	2024	1975	2011	2015
Antatt levetid i år :						10
	Garasje	Multiklipper LM1050 til 2150	Innglassing balkong/svalgan			
Ånskaftelseskost pr.01.01 :	162 500	28 125	19 864 188			
Årets tilgang :	0	0	0			
Årets avgang :	0	0	0			
Ånskaftelseskost pr.31.12:	162 500	28 125	19 864 188			
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	25 781	0			
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0			
Bokført verdi pr.31.12:	162 500	2 344	19 864 188			
Årets avskrivninger :	0	2 812	0			
Ånskaftelsesår :	2015	2016	2016			
Antatt levetid i år :		10				

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

Rehabilitering fasade. Innglassing av balkonger/svalganger igangsatt 2016.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	84 467 749
1101 Rehabilitering/påkostning	218 882
Sum	84 686 631

Note 41 Sælemyr Borettslag 2025

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Note 4 - Egenkapital			
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	14 400	0	14 400
Annen egenkapital	-3 994 999	1 377 869	-2 617 130
Overkursfond	1 777 095	0	1 777 095
Sum egenkapital 31.12.	-2 203 504	1 377 869	-825 635

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	13564884 8
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.281 %
Betingelser:	Avdragsfritt til 30.06.24
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	97 612 000
Lånesaldo 01.01:	95 511 671
Avdrag i perioden:	2 236 008
Lånesaldo 31.12:	93 275 663
Saldo 5 år frem i tid:	80 120 574

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	24	797 348	19 136 352
	48	699 599	33 580 752
	48	632 866	30 377 568
	24	424 208	10 180 992

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 41 Sælemyr Borettslag 2025

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør		
2240 Husbanklån	93 275 663	95 511 671
2250 Borettsinnskudd	2 778 200	2 778 200
Sum	96 053 863	98 289 871

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	888 192	793 152
3617 Renhold	214 272	214 272
3620 Innkreving strøm	27 250	14 137
3685 Diverse inntekter fri	38 755	29 069
3690 Leieinntekter	35 300	33 000
Sum	1 203 769	1 083 630

Konto 3685: Vaskepoletter, lading rullestol, slukkeskum, arb.penger skifte vindu, lån utbedr.bad, SFTY
Konto 3690: bodleie

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5360 Honorarer	5 350	1 000
5330 Styrehonorar	250 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	36 004	28 341
Sum	291 354	229 341

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 41 Sælemyr Borettslag 2025

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	15 150	0
6330 Vaktmestertjenester	910 359	902 917
6360 Renhold	232 682	232 972
6391 Alarm og brannvern	189 898	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	49 761	45 236
6420 Leie datasystemer	3 206	16 881
6500 Verktøy	0	341
6543 Vaskerianlegg	10 247	9 825
6560 Rekvisita	2 620	918
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	16 313	176 366
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	37 359	3 668
6890 Parkeringsleie/kostnader	0	138
6900 Elektronisk kommunikasjon	27 139	13 044
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	973 243	855 360
7000 Drivstoff	0	284
7020 Vedlikehold biler	0	24 445
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	520
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	12 862	11 238
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	46 550	50 209
7720 Generalforsamling	9 189	1 418
7770 Bank og kortgebyrer	543	0
7781 Bomiljø	2 200	1 217
Sum	2 539 319	2 346 997

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	821 442	147 406
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8 503	0
6640 Periodisk vedlikehold	353 477	285 752
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	60 789	46 615
6695 Forsikringskadesaker	15 000	30 000
Sum	1 259 211	509 773

Resultat og balanse med noter for Sælemyr Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sælemyr Borettslag

Styreleder	Reidun Sæbye (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Celine Stockman Meyer (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Ruben Alexander Evans Egeland Arntzen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Elisabeth Brudvik (sign.)	09.03.2026



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Sælemyr Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sælemyr Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

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

Bergen, 24. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



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

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

Truls Nesslin
Oppdragsansvarlig partner
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 21:55:43 UTC

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 21:55:43 UTC

Penneo Dokumentmøkkel: B3N1C-V1FFK-4H8JP-STEL7-2FTC4-79AOL

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://euti.penneo.com>.

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

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



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 02.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/302/0/0
Adresse: Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | ● Allé | ● Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ●●● Hekk | ● Skap |
| ■ Bygning | --- Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | — Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | ● Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ● Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |

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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

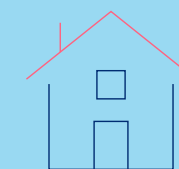
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Dag Hammarskjölds vei 171, 5144 FYLLINGSDALEN. Gnr. 22, bnr. 302, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1150260032
Megler: Marius Hagen, mobil: 99540596, e-post: mh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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



Marius Hagen

Eiendomsmegler / Partner /
Daglig leder
995 40 596
mh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no